

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ

(Общие условия предоставления, обслуживания и погашения кредитов по кредитным продуктам «Ипотечный кредит на покупку жилой недвижимости», «Ипотечное жилищное кредитование по двум документам», «Ипотечный кредит под залог имеющегося жилья», «Целевой ипотечный кредит», «Ипотечный кредит на покупку жилой недвижимости без первоначального взноса», «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях»)

1. Термины и определения

1.1. Аккредитив – форма безналичных расчетов, при которой Банк, действующий по поручению плательщика об открытии аккредитива и в соответствии с его указаниями, выдает собственное, обособленное независимое от основного договора обязательство, произвести платеж получателю средств, против представления последним документов, определенных условиями аккредитива.

1.2. Кредитор (Банк) – акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк», генеральная лицензия № 3349 от 12.05.2015 г., адрес: Российская Федерация, 119034, г. Москва, Гагаринский переулок, дом 3.

1.3. График погашения кредита (График) – График погашения Кредита (основного долга) и уплаты начисленных процентов, являющийся приложением к Индивидуальным условиям кредитования.

1.4. Дата платежа – дата, определенная Договором для исполнения Заемщиком соответствующего денежного обязательства по Договору.

1.5. Кредитный договор (Договор) – соглашение между Кредитором и Заемщиком/Заемщиками (при наличии), состоящее из Общих условий кредитования и Индивидуальных условий кредитования, в соответствии с которым Кредитор обязуется предоставить Заемщику/Заемщикам (при наличии) денежные средства (Кредит) в размере и на условиях, предусмотренных Договором, а Заемщик/Заемщики (при наличии) обязуется возвратить полученную денежную сумму (Кредит) и уплатить проценты на нее.

1.6. Договор приобретения – договор, указанный в Индивидуальных условиях кредитования, в соответствии с которым осуществляется приобретение/строительство Объекта недвижимости (договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве, договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, договор строительного подряда и иные, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации, виды сделок).

1.7. Заемщик – физическое лицо (лица), которому(ым) в соответствии с Договором предоставлен Кредит в порядке и на условиях, установленных Договором, и обязующееся возвратить Кредитору полученный Кредит и уплатить проценты по нему.

По тексту Общих условий кредитования под «Заемщиком» понимаются все Заемщики (солидарные заемщики) при их наличии, если не указано иное.

1.8. Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и залога (ипотеки) Объекта недвижимости.

1.9. Залогодатель – физическое лицо, являющееся собственником Объекта недвижимости, либо имеющее на него право аренды, либо обладающее имущественными правами, передаваемыми в залог в обеспечение обязательств по Договору.

1.10. Имущественное страхование – обязательное страхование риска, связанного с владением, пользованием и распоряжением застрахованным Объектом недвижимости, по условиям которого первым выгодоприобретателем является Кредитор.

1.11. Индивидуальные условия кредитования – условия предоставления Кредита, индивидуально согласованные между Кредитором и Заемщиком/Заемщиками (при наличии).

1.12. Кредит – денежная сумма, предоставленная Кредитором в соответствии с Договором Заемщику на условиях возвратности, платности и срочности на цели, предусмотренные Договором, и не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности.

1.13. Личное страхование (при наличии) – добровольное страхование жизни и здоровья Заемщика, по условиям которого первым выгодоприобретателем является Кредитор.

1.14. Льготный период – период, предусматривающий приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера ежемесячных платежей (по уплате Кредита (основного долга) и процентов за пользование Кредитом) на срок, определенный Заемщиком (но не более 6 (Шести) месяцев), при одновременном соблюдении условий, указанных в разделе 6 Общих условий кредитования, в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». Заемщик вправе в любой момент в течении времени действия Договора обратиться к Кредитору с требованием об изменении условий Договора.

1.15. Материнский (семейный) капитал (МСК) – дополнительная мера государственной поддержки семей, имеющих детей, право на которую подтверждается выдачей государственного сертификата. Порядок получения государственного сертификата отражен в Федеральном законе от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

1.16. Объект недвижимости – объект недвижимости, указанный в Индивидуальных условиях кредитования, на приобретение/строительство которого или под залог которого предоставлен Кредит.

1.17. Остаток задолженности по Кредиту – остаток основного долга, в том числе просроченного, отражаемого на счетах для учета ссудной задолженности Заемщика на начало операционного дня в соответствии с расчетной базой, в которой количество дней в году и количество дней в месяце соответствует количеству фактических календарных дней.

1.18. Поручитель – физическое лицо, являющееся гражданином Российской Федерации, либо юридическое лицо, являющееся резидентом Российской Федерации, заключившее с Банком Договор поручительства.

1.19. Продавец – сторона по Договору приобретения, передающая в собственность Заемщика Объект недвижимости/осуществляющая строительство Объекта недвижимости.

1.20. Представитель заемщиков - физическое лицо – Заемщик, определяемое сторонами в Индивидуальных условиях кредитования в качестве уполномоченного Представителя заемщиков в случае их множественности, на имя которого открывается Счет Заемщика и осуществляется переписка по всем вопросам, связанным с Договором. Вся корреспонденция, направляемая (передаваемая) Представителю заемщиков и полученная им, считается направленной (переданной), полученной всеми Заемщиками.

1.21. Процентный период – определенный Индивидуальными условиями кредитования период пользования Кредитом, в течение которого подлежат начислению проценты, определяемый посредством установления даты начала начисления процентов (включительно) и даты окончания начисления процентов (включительно).

1.22. Счет (Счет Заемщика) – текущий счет в валюте Кредита, открытый Кредитором Заемщику (Представителю заемщиков) на основании договора текущего счета, используемый для предоставления Кредита и осуществления расчетов, включая погашение Кредита, уплату процентов по Кредиту и иных платежей по Договору.

1.23. Счет эскроу – специальный банковский счет в валюте Российской Федерации, открываемый банками физическим лицам, в том числе для расчетов по договору участия в долевом строительстве, в соответствии с требованиями статьи 860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации (с учетом особенностей для расчетов по договору участия в долевом

строительстве, установленных 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») для учета и блокирования денежных средств, полученных от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

2. Порядок предоставления Кредита

2.1. Предоставление Кредита производится в безналичной форме путем перечисления суммы Кредита на Счет Заемщика (Представителя Заемщиков), с которого производятся выдача наличных денежных средств или перечисление денежных средств на банковские счета третьих лиц/счет покрытия по аккредитиву/Счет эскроу для осуществления расчетов в соответствии с целями кредитования, указанными в Индивидуальных условиях кредитования.

2.2. Предоставление Кредита производится при обязательном выполнении Заемщиком до срока, указанного в Индивидуальных условиях кредитования, следующих условий:

2.2.1. Заемщик представит Кредитору документы, предусмотренные правилами Кредитора для получения Кредита, а также иные документы, затребованные Кредитором.

2.2.2. Заемщик (Представитель заемщиков) откроет у Кредитора Счет в валюте Кредита.

2.2.3. Кредитор получит надлежащим образом оформленное обеспечение исполнения обязательств Заемщиком по Договору (за исключением обеспечения в виде ипотеки в силу закона – при использовании аккредитивной формы расчетов, индивидуальной сейфовой ячейки, Счета эскроу по договору купли-продажи/договору участия в долевом строительстве с использованием Аккредитива).

2.2.4. *(при использовании индивидуальной сейфовой ячейки)* Заемщик заключит с Кредитором Договор аренды индивидуальной сейфовой ячейки физическим лицом и дополнительное соглашение об особых условиях доступа к индивидуальной сейфовой ячейке к Договору аренды индивидуальной сейфовой ячейки физическим лицом.

• при приобретении Объекта недвижимости по договору купли-продажи

2.2.5. Заемщик представит подписанный им и Продавцом договор купли-продажи Объекта недвижимости, содержащий:

– *(при использовании аккредитивной формы расчетов)* положения, предусматривающие аккредитивную форму расчетов, при которой Заемщик открывает у Кредитора на имя Продавца Аккредитив, платеж по которому производится Кредитором при условии представления пакета документов, подтверждающего факт государственной регистрации права собственности Заемщика и ипотеки в пользу Кредитора, в отношении приобретенного Объекта недвижимости, включающего, в том числе оригинал договора купли-продажи Объекта недвижимости, содержащий специальную регистрационную надпись о государственной регистрации права собственности Заемщика и ипотеки в пользу Кредитора.

– *(при использовании индивидуальных сейфовых ячеек)* положения, предусматривающие форму наличного расчета с применением индивидуальных сейфовых ячеек Кредитора в соответствии с пунктом 2.2.4 Общих условий кредитования. Доступ к индивидуальным сейфовым ячейкам осуществляется при условии представления пакета документов, подтверждающего факт государственной регистрации права собственности Заемщика и ипотеки в пользу Кредитора, в отношении приобретенного Объекта недвижимости, включающего, в том числе оригинал договора купли-продажи Объекта недвижимости, содержащий специальную регистрационную надпись о государственной регистрации права собственности Заемщика и ипотеки в пользу Кредитора.

– *(при использовании Счета эскроу)* положения, предусматривающие форму расчета

с использованием Счета эскроу, при которой Заемщик заключает договор счета эскроу в валюте Российской Федерации. Платеж со Счета эскроу производится Кредитором при условии представления пакета документов, подтверждающего факт государственной регистрации права собственности Заемщика и ипотеки в пользу Кредитора, в отношении приобретенного Объекта недвижимости, включающего, в том числе оригинал договора купли-продажи Объекта недвижимости, содержащий специальную регистрационную надпись о государственной регистрации права собственности Заемщика и ипотеки в пользу Кредитора.

2.2.6. *(при использовании Счета эскроу)* Заемщик предоставит составленное по форме Кредитора заявление на разовое перечисление Кредита на Счет эскроу в счет оплаты по договору купли-продажи.

• при приобретении Объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве (предоставление кредита до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве)

2.2.7. Заемщик представит Кредитору подписанный Заемщиком и Продавцом договор участия в долевом строительстве, содержащий:

– условие о возникновении ипотеки в пользу Кредитора в отношении прав требования из указанного договора (пункт 1 статьи 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), а также в отношении построенного частично с использованием средств Кредита Объекта недвижимости в силу закона (пункт 1 статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») (со дня государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости);

– порядок расчетов, при котором Кредитор открывает по поручению Заемщика Аккредитив, предусматривающий исполнение Аккредитива на счет Продавца/Счет эскроу при условии представления договора участия в долевом строительстве, содержащего специальную регистрационную надпись о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и ипотеки в пользу Кредитора.

• при приобретении Объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве (предоставление кредита после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве при безналичных расчетах на счет Продавца или на Счет эскроу)

2.2.8. Заемщик представит Кредитору договор участия в долевом строительстве, заключенный между Заемщиком и Продавцом, зарегистрированный в установленном порядке и содержащий:

– условие о возникновении ипотеки в пользу Кредитора в отношении прав требования из указанного договора (пункт 1 статьи 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), а также в отношении построенного частично с использованием средств Кредита Объекта недвижимости в силу закона (пункт 1 статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») (со дня государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости);

– порядок расчетов, предусматривающий внесение собственных средств и средств Кредита на счет Продавца/Счет эскроу;

– специальную регистрационную надпись о государственной регистрации такого договора участия в долевом строительстве и ипотеки в пользу Кредитора.

• при приобретении Объекта недвижимости по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве

2.2.9. Заемщик представит подписанный им и Продавцом договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, содержащий:

– *(при использовании аккредитивной формы расчетов)* положения,

предусматривающие аккредитивную форму расчетов, при которой Заемщик открывает у Кредитора на имя Продавца Аккредитив, платеж по которому производится Кредитором при условии представления договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, содержащего специальную регистрационную надпись о государственной регистрации такого договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и ипотеки в пользу Кредитора.

– *(при использовании индивидуальных сейфовых ячеек)* положения, предусматривающие форму наличного расчета с применением индивидуальных сейфовых ячеек Кредитора в соответствии с пунктом 2.2.4 Общих условий кредитования. Доступ к индивидуальным сейфовым ячейкам осуществляется при условии представления договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, содержащего специальную регистрационную надпись о государственной регистрации такого договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и ипотеки в пользу Кредитора.

• ***при приобретении Объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве с использованием аккредитивной формы расчетов и его электронной регистрации в органе регистрации прав (в том числе при исполнении аккредитива на Счет эскроу по договору участия в долевом строительстве)***

2.2.10. Заемщик представит подписанный им и Продавцом договор участия в долевом строительстве/договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, содержащий:

– положения, предусматривающие аккредитивную форму расчетов, при которой Заемщик открывает у Кредитора на имя Продавца Аккредитив, платеж по которому производится Кредитором только при условии представления Продавцом (получателем средств по Аккредитиву) комплекта документов, включающего: электронный образ договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (в формате *.pdf), подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Продавца/Заемщика/Созаемщиков (в формате *.sig) и удостоверенного усиленной квалифицированной электронной подписью Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (в формате *.sig), уведомлений о регистрации договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и ипотеки в пользу Кредитора (в формате *.xml), подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (в формате *.sig):

– условие о том, что комплект документов может быть представлен к оплате по Аккредитиву в исполняющий банк (Кредитору) в электронном виде с использованием системы дистанционного банковского обслуживания;

– условие о том, что исполнение Аккредитива осуществляется при представлении документов после проверки Исполняющим банком соответствия/подлинности усиленных квалифицированных электронных подписей посредством сервиса информационного ресурса, расположенного на сайте Госуслуг по адресу <https://www.gosuslugi.ru/pgu/eds/>; при этом несоответствие подписи/неподтверждение подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи и/или невозможность проверить соответствие/подлинность усиленной квалифицированной электронной подписи в течение 5 (Пяти) рабочих дней, следующих за датой представления (поступления) документов в Банк в связи с недоступностью/неработоспособностью информационного ресурса является основанием для отказа в исполнении Аккредитива.

• ***при приобретении Объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по договору участия в долевом***

строительстве, предусматривающего безналичные расчеты на счет Продавца или на Счет эскроу и его электронной регистрации в органе регистрации прав

2.2.11. Заемщик представит подписанный им и Продавцом договор участия в долевом строительстве/договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, содержащий:

- положения, предусматривающие перечисление собственных средств и средств Кредита на Счет эскроу/денежных средств на счет Продавца при условии представления Продавцом комплекта документов, включающего: электронный образ договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (в формате *.pdf), подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Продавца/Заемщика/Созаемщиков (в формате *.sig) и удостоверенного усиленной квалифицированной электронной подписью Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (в формате *.sig), уведомлений о регистрации договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и ипотеки в пользу Кредитора (в формате *.xml), подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (в формате *.sig):

- условие о том, что комплект документов может быть представлен Кредитору в электронном виде с использованием системы дистанционного банковского обслуживания;

- условие о том, что перечисление собственных средств и средств Кредита на Счет эскроу/денежных средств на счет Продавца осуществляется при представлении документов после проверки Кредитором соответствия/подлинности усиленных квалифицированных электронных подписей посредством сервиса информационного ресурса, расположенного на сайте Госуслуг по адресу <https://www.gosuslugi.ru/pgu/eds/>; при этом несоответствие подписи/неподтверждение подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи и/или невозможность проверить соответствие/подлинность усиленной квалифицированной электронной подписи в течение 5 (Пяти) рабочих дней, следующих за датой представления (поступления) документов в Банк в связи с недоступностью/неработоспособностью информационного ресурса является основанием для отказа в перечислении денежных средств на Счет эскроу/счет Продавца.

• при строительстве/завершении строительства Объекта недвижимости на земельном участке

2.2.12. (за исключением кредитного продукта «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях») Заемщик представит заключенный договор подряда, в соответствии с которым будет осуществляться строительство/завершение строительства Объекта недвижимости, осуществляемое частично за счет Кредита;

Для кредитного продукта «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях»

2.2.13. (при использовании аккредитивной формы расчетов с исполнением в зависимости от уровня готовности Объекта недвижимости) Заемщик представит заключенный договор подряда, в соответствии с которым будет осуществляться строительство/завершение строительства Объекта недвижимости, осуществляемое частично за счет Кредита, содержащий положения, предусматривающие аккредитивную форму расчетов, при которой Заемщик открывает у Кредитора на имя Продавца Аккредитив, платеж по которому производится Кредитором при условии:

- 20% от суммы аккредитива – при представлении промежуточного акта приема-передачи выполненных работ, подписанного сторонами договора подряда и свидетельствующего о возведении фундамента Объекта недвижимости,

- 30% от суммы аккредитива – при предоставлении промежуточного акта приема-передачи выполненных работ, подписанного сторонами договора подряда и

свидетельствующего о возведении кровли и установке окон,

- 50% от суммы аккредитива – при представлении акта приема-передачи выполненных работ, подписанного сторонами договора подряда и свидетельствующего о завершении строительства Объекта недвижимости, и технического плана на построенный Объект недвижимости, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера.

2.2.14. *(при использовании аккредитивной формы расчетов с исполнением по факту завершения строительства Объекта недвижимости)* Заемщик представит заключенный договор подряда, в соответствии с которым будет осуществляться строительство/завершение строительства Объекта недвижимости, осуществляемое частично за счет Кредита, содержащий положения, предусматривающие аккредитивную форму расчетов, при которой Заемщик открывает у Кредитора на имя Продавца Аккредитив, платеж по которому производится Кредитором при условии представлении акта приема-передачи выполненных работ, подписанного сторонами договора подряда и свидетельствующего о завершении строительства Объекта недвижимости, и технического плана на построенный Объект недвижимости, заверенного подписью и печатью кадастрового инженер.

2.2.15. *(при использовании расчетов по факту завершения строительства Объекта недвижимости)* Заемщик представит заключенный договор подряда, в соответствии с которым будет осуществляться строительство/завершение строительства Объекта недвижимости, осуществляемое частично за счет Кредита, содержащий положения, предусматривающие безналичную форму расчетов после завершения строительства и акта приема-передачи выполненных работ, подписанного сторонами договора подряда и свидетельствующего о завершении строительства Объекта недвижимости, и технического плана на построенный Объект недвижимости, заверенного подписью и печатью кадастрового инженер.

2.2.16. *(при строительстве/завершении строительства Объекта недвижимости на земельном участке, имеющемся в собственности Заемщика)* Заемщик представит договор залога (ипотеки) земельного участка, содержащий специальную регистрационную надпись о государственной регистрации ипотеки земельного участка в пользу АО «Россельхозбанк» в течение 15 рабочих дней после государственной регистрации в регистрирующем органе.

• если Договором приобретения предусмотрена оплата первоначального взноса за счет собственных средств безналичным переводом или наличными денежными средствами, в том числе с использованием индивидуальной сейфовой ячейки

2.2.17. Заемщик уплатит разницу между стоимостью Объекта недвижимости и суммой Кредита из собственных средств, а также предоставит документ, подтверждающий получение Продавцом по Договору приобретения указанных денежных средств (при безналичном расчете: документ, подтверждающий факт зачисления банком, обслуживающим счет Продавца, указанных денежных средств на счет Продавца, за исключением случая, когда банком, обслуживающим счет Продавца, является Кредитор; при наличном расчете: расписка Продавца – физического лица в получении указанных денежных средств иной документ, подтверждающий факт передачи Заемщиком и получения Продавцом – физическим лицом указанных денежных средств, или документ, подтверждающий факт внесения указанных денежных средств в кассу Продавца – юридического лица).

• если Договором приобретения предусмотрена оплата всей цены договора (как за счет собственных, так и за счет кредитных средств) посредством аккредитивной формы расчетов или безналичным переводом на Счет эскроу

2.2.18. Кредитор получит подтверждение факта зачисления на счет покрытия по Аккредитиву (при открытии Аккредитива для оплаты первоначального взноса за счет собственных средств)/депонирования на Счете эскроу/наличия на Счете Заемщика при условии представления Заемщиком составленного по форме Кредитора заявления на единовременное перечисление кредитных и собственных средств в счет оплаты цены Договора приобретения на счет покрытия по Аккредитиву/Счет эскроу денежных средств,

достаточных для оплаты первоначального взноса за счет собственных средств.

• в случае индивидуального жилищного строительства

2.2.19. Заемщик предоставит документ(-ы), подтверждающий(-щие) приобретение строительных материалов.

• при согласии Заемщика в период действия Договора осуществлять Личное страхование

2.2.20. Заемщик представит Кредитору договор страхования (страховой полис) жизни и здоровья, по которому выгодоприобретателем будет являться Кредитор (далее – Договор страхования), а также документы, подтверждающие оплату Заемщиком страховой премии/страхового взноса (в случае если страхователем выступает третье лицо, также представляется документ, подтверждающий, что Договор страхования заключен с письменного согласия Заемщика).

• при заключении договора комбинированного ипотечного страхования

2.2.21. Заемщик представит Кредитору договор комбинированного ипотечного страхования (страховой полис) рисков, предусмотренных Индивидуальными условиями кредитования, а также документы, подтверждающие оплату Заемщиком страховой премии/страхового взноса не менее чем за один год.

2.3. В случае невыполнения Заемщиком какого-либо из условий, указанных в пункте 2.2 Общих условий кредитования, в установленный Индивидуальными условиями кредитования срок, Кредитор вправе, но не обязан, продлить срок предоставления Кредита до момента полного выполнения Заемщиком условий, оговоренных в пункте 2.2 Общих условий кредитования.

2.4. Датой предоставления Кредита будет являться дата зачисления суммы Кредита на Счет Заемщика/Представителя заемщиков. Документами, подтверждающими факт предоставления Кредита, являются:

- выписка со Счета Заемщика/Представителя заемщиков, открытого у Кредитора в соответствии с требованиями Индивидуальных условий кредитования;
- платежный документ, подтверждающий факт перечисления Кредитором суммы Кредита на Счет Заемщика/Представителя заемщиков, открытый у Кредитора в соответствии с требованиями Индивидуальных условий кредитования.

2.5. Заемщик не вправе требовать предоставления Кредита по частям.

2.6. Кредитор вправе отказать Заемщику в предоставлении Кредита в следующих случаях:

2.6.1. При наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что порядок возврата Кредита и/или начисленных на него процентов не будет соблюден Заемщиком должным образом.

2.6.2. В случае выявления информации о возбуждении дел о несостоятельности (банкротстве) в отношении Заемщика, Поручителей (при наличии), Залогодателей (при наличии).

2.6.3. Если отсутствует или не представлено согласованное обеспечение исполнения обязательств Заемщиком, указанное в Индивидуальных условиях кредитования.

2.6.4. В иных случаях, установленных действующим законодательством.

3. Порядок начисления и уплаты процентов. Порядок возврата Кредита

3.1. Устанавливается следующий порядок начисления процентов за пользование Кредитом:

- Проценты за пользование Кредитом начисляются по формуле простых процентов на Остаток задолженности по Кредиту (основному долгу, в том числе просроченному), отражаемой на счетах для учета ссудной задолженности Заемщика на начало операционного дня в соответствии с расчетной базой, в которой количество дней в году и количество дней в месяце соответствует количеству фактических календарных дней.

- Проценты за пользование Кредитом начисляются в размере, установленном

Индивидуальными условиями кредитования, начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита, и заканчивая датой окончательного возврата Кредита, определенной в соответствии с Индивидуальными условиями кредитования (включительно), либо датой полного фактического возврата (погашения) Кредита (включительно), если Кредит фактически будет возвращен до даты его окончательного возврата (далее – Дата окончания начисления процентов).

3.2. Устанавливается следующий порядок возврата Кредита и уплаты начисленных на Кредит процентов:

• при предоставлении Кредита с использованием аннуитетных платежей

Погашение Кредита осуществляется равными долями, включающими в себя сумму начисленных процентов за Кредит и сумму основного долга, ежемесячно в течение всего срока кредитования, в соответствии с Графиком.

Первый и последний платежи являются корректирующими и могут отличаться от размера аннуитетного платежа.

Размер ежемесячного Аннуитетного платежа определяется по формуле:

$$AP = SK * \frac{PC}{1 - (1 + PC)^{-(m-1)}}$$

АП – аннуитетный платеж;

СК – остаток задолженности по Кредиту (основному долгу);

ПС – процентная ставка в долях за месяц, т.е., если годовая % ставка равна 17%, то ПС = 17/(100х12);

м – количество процентных периодов, оставшихся до Даты окончания начисления процентов.

• при предоставлении Кредита с использованием дифференцированных платежей

Погашение Кредита (основного долга) осуществляется равными долями ежемесячно одновременно с уплатой процентов за пользование Кредитом, в соответствии с Графиком.

Размер ежемесячного дифференцированного платежа определяется по формуле:

$$DP = SK / m + SK * (PC / 100) * H / K$$

где:

ДП – дифференцированный платеж;

СК – остаток задолженности по кредиту (основному долгу);

ПС – годовая процентная ставка;

Н – количество дней в процентном периоде;

К – количество календарных дней в году - 365 или 366 дней;

м – количество процентных периодов, оставшихся до Даты окончания начисления процентов.

• при предоставлении Кредита с использованием аннуитетных платежей с применением Специальных условий предоставления АО «Россельхозбанк» кредитного продукта «Ипотечные каникулы»

Погашение Кредита осуществляется равными долями, включающими в себя сумму начисленных процентов за Кредит и сумму основного долга, ежемесячно в течение всего срока кредитования, начиная с 13 процентного периода в соответствии с Графиком.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа определяется по формуле:

$$AP = SK * \frac{PC}{1 - (1 + PC)^{-(m-12)}} + \frac{PP}{m-12}$$

АП – аннуитетный платеж;

СК – остаток задолженности по Кредиту (основному долгу);

ПС – процентная ставка в долях за месяц, т.е. если годовая % ставка равна 17%, то ПС = 17/(100х12);

ПР – сумма начисленных процентов за первые 12 процентных периодов;
м – количество процентных периодов, оставшихся до Даты окончания начисления процентов.

3.2.1. Если окончание какого-либо Процентного периода приходится на нерабочий день, то датой уплаты процентов (Датой платежа) считается ближайший следующий за ним рабочий день (без изменения даты окончания соответствующего Процентного периода).

3.2.2. Уплата процентов за пользование Кредитом (в том числе процентов, начисленных на просроченную задолженность) осуществляется в дату окончания соответствующего Процентного периода (Дату платежа, установленную Графиком).

3.2.3. Возврат Кредита (основного долга) и уплата процентов за пользование Кредитом производится путем списания Кредитором в даты совершения каждого платежа, определенные в Графике, денежных средств со Счета на основании предоставленного Кредитору права в соответствии с Договором. Если в Графике Дата платежа по Кредиту (основному долгу) приходится на нерабочий день, то Датой платежа считается ближайший следующий за ним рабочий день.

3.2.4. Заемщик обязан в дату совершения каждого платежа по Договору не позднее 23 часов 59 минут по местному времени¹ обеспечить наличие на Счете Заемщика денежных средств, в отношении которых отсутствуют ограничения по распоряжению, в размере, достаточном для погашения соответствующего обязательства.

Платеж считается осуществленным в установленный срок, если Заемщик до 23 часов 59 минут по местному времени в Дату платежа по Договору обеспечил на Счете наличие денежных средств, в отношении которых отсутствуют ограничения по распоряжению, в размере, достаточном для погашения соответствующего обязательства.

В случае если в Дату платежа денежные средства не могли быть списаны Кредитором в полном объеме со Счета в связи с наличием ограничений по распоряжению, а также вследствие их отсутствия или недостаточности для полного исполнения обязательств Заемщика, Заемщик считается просрочившим исполнение своих обязательств по Договору.

3.2.5. Заемщик вправе досрочно исполнить свои обязательства как в полном объеме, так и частично. Досрочное погашение Кредита (основного долга) полностью или частично производится по инициативе Заемщика при выполнении следующих условий и в следующем порядке:

- Заемщик направляет Кредитору (нарочным, по почте (в том числе осуществление частичного досрочного погашения денежными средствами Материнского (семейного) капитала) и т.п.²) письменное заявление о намерении осуществить досрочный возврат Кредита (части Кредита), составленное по форме Кредитора;
- Заемщик обязан к дате совершения досрочного платежа обеспечить наличие на Счете суммы денежных средств, достаточной для совершения такого платежа; в случае если денежных средств недостаточно для проведения досрочного погашения в сумме указанной Заемщиком, то досрочный возврат не производится;
- досрочное погашение Кредита осуществляется в Дату платежа, установленную Графиком для осуществления плановых ежемесячных платежей³;

¹ Местное время субъекта Российской Федерации, на территории которого открыт Счет Заемщика, определяемое согласно Федеральному закону от 03.06.2011 № 107-ФЗ «Об исчислении времени».

² При направлении заявления о досрочном погашении/частичном погашении Кредита почтовой связью дата перечисления денежных средств в счет досрочного погашения/частичного досрочного погашения Кредита должна быть указана с учетом предполагаемого «пробега» почтовой корреспонденции от места отправления до Кредитора. В случае поступления заявления по истечении операционного дня указанной в заявлении даты списания денежных средств в счет досрочного погашения/частичного погашения указанное заявление считается недействительным.

³ За исключением осуществления досрочного погашения денежными средствами Материнского (семейного) капитала, а также в случаях, предусмотренных Общими условиями кредитования.

- в случае, если заявление поступило в Банк в Дату платежа после окончания времени расчетного обслуживания⁴, то оно считается поступившим на следующий рабочий день и к исполнению не принимается;

- при досрочном возврате Кредита в полном объеме в порядке, установленном настоящим пунктом, подлежащие уплате проценты за пользование Кредитом исчисляются за время фактического пользования Кредитом и уплачиваются в полном объеме одновременно с суммой основного долга;

- заявление на частично досрочный возврат Кредита должно содержать указание на осуществление дальнейшего погашения плановых платежей путем выбора одного из вариантов, указанных в Индивидуальных условиях кредитования.

В случае частичного досрочного возврата Кредита новые Графики, включающие подлежащие уплате суммы на каждую Дату платежа, а также уточненный размер полной стоимости кредита направляются Кредитором Заемщику любым возможным способом (нарочным, по почте, и т.п.) не позднее следующего рабочего дня после осуществления досрочного частичного погашения Кредита.

При этом Графики, предусмотренные пунктом 3.2 Общих условий кредитования, считаются утратившим силу (в части уплаты сумм на будущие периоды) со дня досрочного частичного возврата Кредита.

3.2.6. Кредитор вправе в одностороннем порядке требовать от Заемщика досрочного возврата Кредита, а также уплаты процентов за время фактического использования кредита, в следующих случаях:

3.2.6.1. Если Заемщик не исполнит или исполнит ненадлежащим образом хотя бы одну из перечисленных ниже обязанностей:

- обязанность в срок возвращать Кредит (основной долг);
- обязанность использовать полученные от Кредитора денежные средства исключительно на цели, установленные Договором, в том числе:

- обязанность представить Кредитору Договор приобретения Объекта недвижимости, содержащий специальную регистрационную надпись о государственной регистрации права собственности Заемщика/сделки и ипотеки в пользу Кредитора в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после государственной регистрации в регистрирующем органе;

- обязанность, по письменному требованию Кредитора в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить документы для контроля за целевым использованием Кредита:

- а) документы, отражающие действительность целей, для достижения которых заключен Договор;

- б) документы, определяющие и отражающие условия и порядок расходования денежных средств, полученных в кредит в силу Договора. Кредитор вправе истребовать копии таких документов, удостоверенные Заемщиком. Предоставление Кредитору информации, изготовление копий документов осуществляются за счет средств Заемщика и не оплачиваются Кредитором;

- обязанность по имущественному страхованию Объекта недвижимости, предусмотренную Договором (за исключением земельного участка).

3.2.6.2. При наступлении изложенных ниже событий:

- утраты или ухудшения условий обеспечения обязательств Заемщика по Договору;
- *(в случае строительства/завершения строительства Объекта недвижимости, за исключением строительства по договору участия в долевом строительстве и договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве)* Заемщик не представит в течение 3 (трех) лет с даты предоставления Кредита документы,

⁴ Время расчетного обслуживания – время, определенное Банком, для исполнения расчетных документов в день приема, информация о котором доводится до сведения Заемщика путем размещения на информационных стендах в офисах Банка.

подтверждающие регистрацию права собственности на построенный Объект недвижимости и ипотеки в пользу Кредитора.

- (в случае строительства/завершения строительства Объекта недвижимости, за исключением строительства по договору участия в долевом строительстве и договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве по кредитному продукту «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях»)) Заемщик не представит документы, подтверждающие регистрацию права собственности Заемщика на построенный Объект недвижимости и ипотеки в пользу Кредитора, в течение 6 (шести) месяцев с даты подписания акта приема-передачи выполненных работ, подтверждающего завершение строительства Объекта недвижимости, по договору подряда.

Предъявление Кредитором требования о досрочном исполнении обязательства по Договору (требования о досрочном возврате Кредита и уплате начисленных процентов) и обращение взыскания на предмет ипотеки, обеспечивающей исполнение обязательств Заемщика по Договору, не допускается в течение Льготного периода в случае изменения условий Договора на основании соответствующего требования Заемщика, предъявленного в соответствии с требованиями статьи 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

3.2.7. В случае предъявления Кредитором требования о досрочном возврате Кредита и уплате начисленных процентов Заемщик обязан исполнить такое требование не позднее срока, установленного Кредитором в соответствующем требовании, а если срок в требовании не установлен, то в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Заемщиком требования.

- Дата возврата Кредита и уплаты начисленных процентов, установленная Кредитором в соответствии с настоящим пунктом, считается вновь установленной Датой окончания начисления процентов и уплаты начисленных процентов, при несоблюдении которой Заемщик несет ответственность, установленную Договором.

- Кредитор вправе в любое время до исполнения Заемщиком требования Кредитора о досрочном возврате Кредита и уплаты начисленных процентов отменить (отозвать) такое требование.

3.2.8. (в случае предоставления Кредита в рамках Специальных условий предоставления АО «Россельхозбанк» кредитного продукта «Ипотечный кредит для молодых семей») Заемщику предоставляется отсрочка платежа по основному долгу в следующих случаях:

- на период строительства Объекта недвижимости, но не более чем на 3 (Три) года;
- при рождении ребенка (детей) в период действия Договора с даты рождения до достижения им/ими возраста 3 (Трех) лет.

Предоставление отсрочки платежа в рамках настоящего пункта Общих условий кредитования осуществляется путем заключения дополнительного соглашения к Договору, содержащего новый График. Срок кредитования остается неизменным. Сумма отсроченных платежей распределяется равномерно на весь оставшийся срок кредитования. Отсрочка платежа по основному долгу предоставляется только 1 (Один) раз в период действия Договора.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Заемщик не вправе уступать третьим лицам свое право требовать от Кредитора предоставления Кредита, возникшее после вступления в силу Договора, а также обременять его каким-либо образом без письменного согласия Кредитора.

4.2. В случае изменения контактной информации Заемщика, используемой для связи с Кредитором (адреса регистрации, фактического места жительства, номера телефона,

электронной почты, паспортных данных, фамилии, имени, отчества Заемщика), или об изменении способа связи и обмена информацией с Кредитором Заемщик обязуется предоставить Кредитору информацию об указанных изменениях любым возможным способом (посредством личного обращения к Кредитору (путем устного или письменного обращения (в произвольной форме)) или другими способами, предусмотренными условиями Договора (без личного присутствия Заемщика в Банке) в срок не позднее 3 (Трех) календарных дней с момента их изменения.

4.3. В случае признания Договора недействительным по любым основаниям, кроме случаев, когда Кредитор заведомо знал о недействительности сделки и являлся инициатором признания Договора недействительным, Заемщик обязан не позднее следующего банковского дня, с момента признания Договора таковым, полностью возратить Кредитору денежные средства, полученные от него, и уплатить проценты за незаконное пользование денежными средствами в течение всего времени с момента получения денежных средств и до момента их возврата в размере удвоенной учетной ставки рефинансирования Банка России, действующей на дату выдачи денежных средств.

Настоящий пункт является самостоятельным соглашением Сторон, достигнутым в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и является действительным и в случае признания иных положений Договора недействительными.

4.4. Кредитор вправе (но не обязан) в одностороннем порядке:

- уменьшить размер неустойки по Договору;
- предоставить Заемщику отсрочку уплаты начисленной неустойки по Договору;
- прекратить, в том числе на определенный период времени, начисление неустойки.

4.5. Все документы, полученные от Заемщика, конфиденциальны, если об этом письменно указано Заемщиком. Однако Заемщик предоставляет Кредитору право использовать такие документы как доказательства в судебном процессе, если ссылка на эти документы, по мнению Кредитора, будет необходима, а также передавать указанные документы новому кредитору при уступке права (требования).

4.6. В соответствии со статьей 411 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливается, что проведение зачета встречного однородного требования в качестве прекращения обязательств Заемщика перед Кредитором в одностороннем порядке не допускается. Зачет возможен исключительно с письменного согласия Кредитора.

4.7. Кредитор представляет информацию о Заемщике, определенную статьей 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», в бюро кредитных историй, с которыми у Кредитора установлены договорные отношения, в порядке, предусмотренном статьей 5 указанного закона.

4.8. Заемщик обязуется до подачи документов на государственную регистрацию права собственности и ипотеки в пользу Кредитора Объекта недвижимости составить и согласовать с Кредитором Закладную, а также передать ее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в пользу Кредитора *(за исключением кредитного продукта «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях»)*.

В случае, если закладная не была оформлена на момент регистрации права собственности и ипотеки в пользу Кредитора, Заемщик обязуется в любой момент до прекращения, обеспеченного ипотекой обязательства по Договору, по требованию Кредитора составить и согласовать с Кредитором Закладную, а также передать ее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.9. При наличии несогласованной с уполномоченным органом перепланировки Объекта недвижимости Заемщик обязан обеспечить выполнение действий, направленных на согласование такой перепланировки уполномоченным органом в установленном

законодательством порядке.

5. Ответственность сторон. Соглашение о неустойке

5.1. В случае, если Заемщик не исполнит и/или исполнит ненадлежащим образом какое-либо своё денежное обязательство по Договору, в том числе обязательство возвратить и/или уплатить Кредитору денежные средства: Кредит (основной долг) и/или начисленные на него проценты, Заемщик уплачивает неустойку в размере, порядке, указанном в Индивидуальных условиях кредитования, а также в порядке, предусмотренном Индивидуальными условиями кредитования и пунктами 5.1.1-5.1.4 Общих условий кредитования.

5.1.1. Сумма соответствующих неустоек уплачивается помимо причитающихся к уплате сумм по Договору в дату ее начисления.

5.1.2. Неустойка начисляется ежедневно за каждый календарный день просрочки исполнения обязанности по возврату Кредита (основного долга и/или по уплате процентов за пользование Кредитом), начиная со дня, следующего за установленным Индивидуальными условиями кредитования днем уплаты соответствующей суммы по дате полного исполнения всех обязательств Заемщика по погашению задолженности (включительно).

5.1.3. Размер неустойки зависит от периода ее начисления относительно Даты окончания начисления процентов и определяется Индивидуальными условиями кредитования.

5.1.4. Датой уплаты неустойки считается дата зачисления денежных средств на Счет, в отношении которых отсутствуют ограничения по распоряжению. Платеж считается осуществленным в установленный срок, если денежные средства поступили на Счет в полном размере и в отношении них отсутствуют ограничения по распоряжению, не позднее 23 часов 59 минут по местному времени⁵ в соответствующий день, определяемый в порядке, установленном Индивидуальными условиями кредитования.

Если соответствующий день является нерабочим днем, то платеж должен быть осуществлен не позднее 23 часов 59 минут по местному времени в следующий за таким днем рабочий день.

5.2. *(при согласии Заемщика осуществлять Личное страхование)* При неисполнении Заемщиком любого из обязательств по страхованию жизни и здоровья, предусмотренных Индивидуальными условиями кредитования, процентная ставка (плата за пользование Кредитом) устанавливается в соответствии с Индивидуальными условиями кредитования в зависимости от того, какое из событий произойдет ранее:

- с даты, следующей за датой наступления срока представления документов (любого из документов), подтверждающих пролонгацию договора страхования жизни и здоровья/заключение нового договора страхования жизни и здоровья, и документов, подтверждающих, что оплата была произведена;

- с даты, следующей за датой наступления срока представления документов (любого из документов), подтверждающих заключение нового договора страхования жизни и здоровья с датой начала действия не позднее даты, следующей за датой расторжения ранее действующего договора страхования жизни и здоровья, и документов, подтверждающих, что оплата страховой премии по новому договору страхования была произведена (в случае поступления в Банк документов, подтверждающих факт расторжения договора страхования (жизни и здоровья) до этой даты);

- с даты поступления в Банк документов, подтверждающих факт расторжения договора страхования (жизни и здоровья)⁶ (в случае поступления документов после даты

⁵ Местное время субъекта Российской Федерации, на территории которого открыт Счет, определяемое согласно Федеральному закону от 03.06.2011 № 107-ФЗ «Об исчислении времени».

⁶ Заявление Заемщика/Созаемщика о досрочном расторжении Договора страхования; Уведомление Страховщика о досрочном расторжении Договора страхования (жизни и здоровья);

срока предоставления документов (любого из документов), подтверждающих заключение нового договора страхования жизни и здоровья с датой начала действия не позднее даты, следующей за датой расторжения ранее действующего договора страхования жизни и здоровья, и документов, подтверждающих, что оплата страховой премии по новому договору страхования была произведена).

При изменении процентной ставки (платы за пользование Кредитом) в порядке, предусмотренном в настоящем пункте Общих условий кредитования, Кредитор направляет Заемщику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после изменения процентной ставки (платы за пользование Кредитом) уведомление об изменении процентной ставки (платы за пользование Кредитом) по Договору, содержащее новый График, включающий подлежащие уплате суммы на каждую Дату платежа и размер полной стоимости Кредита и примерный размер среднемесячного платежа. Уведомление направляется Кредитором заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в Договоре или иному адресу Заемщика, о котором Кредитор был уведомлен Заемщиком в соответствии с пунктом 7.7 Общих условий кредитования.

При этом График, предоставленный Заемщику ранее, считается утратившим силу (в части уплаты сумм на будущие периоды) со дня изменения процентной ставки (платы за пользование Кредитом).

5.3. (в случае предоставления Кредита в рамках Специальных условий предоставления АО «Россельхозбанк» кредитного продукта «Ипотечный кредит с учетом материнского (семейного) капитала») Заемщик направляет средства Материнского (семейного) капитала в размере, указанном в Индивидуальных условиях кредитования, на погашение кредита и процентов по Договору не позднее срока, указанного в Индивидуальных условиях кредитования.

При неисполнении Заемщиком указанного обязательства процентная ставка (плата за пользование Кредитом) устанавливается в размере, указанном в Индивидуальных условиях кредитования.

6. Особенности начисления и уплаты процентов, а также возврата кредита в случае изменения условий Договора в соответствии с требованиями статьи 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»

6.1. Заемщик вправе обратиться к Кредитору в любой момент в течение срока действия Договора с требованием об изменении условий Договора, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера ежемесячных платежей (по уплате Кредита (основного долга) и процентов за пользование Кредитом) на срок, определенный Заемщиком (но не более 6 (Шести) месяцев) (далее – Требование), при одновременном соблюдении следующих условий, в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Федеральный закон № 353-ФЗ), а именно:

1) размер Кредита, предоставленного по Договору, не превышает максимальный размер кредита, установленный Правительством Российской Федерации⁷ для кредитов, по которым Заемщик вправе обратиться к Кредитору с Требованием. Максимальный размер кредита, по которому Заемщик вправе обратиться к Кредитору с Требованием, может быть установлен Правительством Российской Федерации с учетом региональных особенностей;

2) условия Договора ранее не изменялись по Требованию Заемщика (одного из Заемщиков) (вне зависимости от перехода прав (требований) по Договору к другому

Дополнительное соглашение к Договору страхования (жизни и здоровья) о его досрочном расторжении.

⁷ До установления Правительством Российской Федерации максимального размера кредита, предусмотренного в подпункте 1 пункта 6.1 Общих условий кредитования, максимальный размер кредита, по которому Заемщик вправе обратиться к Кредитору с Требованием устанавливается в размере 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.

кредитору), а также не изменялись по Требованию Заемщика (одного из Заемщиков) условия первоначального кредитного договора, прекращенного в связи с заключением с Заемщиком (одним из Заемщиков) Договора, обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному кредитному договору;

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 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». При этом не учитывается право Заемщика на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную в соответствии с частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) Заемщик на день направления Требования находится в трудной жизненной ситуации.

6.2. В соответствии с частью 2 статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ под трудной жизненной ситуацией Заемщика понимается любое из следующих обстоятельств:

1) регистрация Заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы;

2) признание Заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;

3) временная нетрудоспособность Заемщика сроком более 2 (Двух) месяцев подряд;

4) снижение среднемесячного дохода Заемщика (совокупного среднемесячного дохода всех Заемщиков по Договору), рассчитанного за 2 (Два) месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с Требованием, более чем на 30% (Тридцать процентов) по сравнению со среднемесячным доходом Заемщика (совокупным среднемесячным доходом Заемщиков), рассчитанным за 12 (Двенадцать) месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед Кредитором у Заемщика (Заемщиков) в соответствии с условиями настоящего Договора и Графиком за 6 (Шесть) месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика, превышает 50% (Пятьдесят процентов) от среднемесячного дохода Заемщика (Заемщиков), рассчитанного за 2 (Два) месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика;

5) увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у Заемщика (определенных в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации несовершеннолетних членов семьи, и (или) членов семьи, признанных инвалидами I или II группы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством Заемщика), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении Заемщика на день заключения настоящего Договора, с одновременным снижением среднемесячного дохода Заемщика (совокупного среднемесячного дохода Заемщиков), рассчитанного за 2 (Два) месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с Требованием, более чем на 20 % (Двадцать процентов) по сравнению со среднемесячным доходом Заемщика (совокупным среднемесячным доходом Заемщиков), рассчитанным за 12 (Двенадцать) месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед Кредитором у Заемщика (Заемщиков) в соответствии с условиями Договора и Графиком за 6 (Шесть) месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика, превышает 40 % (Сорок процентов) от среднемесячного дохода Заемщика (Заемщиков), рассчитанного за 2 (Два) месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика.

6.3. Документами, подтверждающими нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации и условие, указанное в подпункте 3 пункта 7.1 настоящего Договора являются:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости - для подтверждения условия, установленного в подпункте 3 пункта 6.1 Общих условий кредитования;

2) выписка из регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения - физических лиц о регистрации гражданина в качестве безработного в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона Российской Федерации от 19.04.1991 № 1032-1 «О занятости населения в Российской Федерации» - для подтверждения обстоятельства, указанного в подпункте 1 пункта 6.2 Общих условий кредитования;

3) справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, - для подтверждения обстоятельств, указанных в подпунктах 2 и 5 пункта 6.2 Общих условий кредитования;

4) листок нетрудоспособности, выданный в порядке, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном социальном страховании на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, - для подтверждения обстоятельства, указанного в подпункте 3 пункта 6.2 Общих условий кредитования;

5) справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, за текущий год и год, предшествующий обращению Заемщика с Требованием, - для подтверждения обстоятельств, указанных в подпунктах 4 и 5 пункта 6.2 Общих условий кредитования;

6) свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя - для подтверждения обстоятельства, указанного в подпункте 5 пункта 6.2 Общих условий кредитования.

В целях рассмотрения Требования Кредитор вправе запросить у Заемщика документы, указанные в пункте 6.3 Общих условий кредитования, подтверждающие нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации и условие, указанное в подпункте 3 пункта 6.1 Общих условий кредитования.

6.4. Требование должно содержать:

1) указание на приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств Договору, либо указание на размер платежей, уплачиваемых Заемщиком в течение Льготного периода;

2) указание на обстоятельство (обстоятельства) из числа обстоятельств, предусмотренных пунктом 6.2 Общих условий кредитования.

К Требованию Заемщика должно быть приложено согласие Залогодателя в случае, если Залогодателем является третье лицо.

Несоответствие Требования требованиям статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ является основанием для отказа Заемщику в удовлетворении его Требования.

6.5. Дата начала Льготного периода (не может отстоять более чем на 2 (Два) месяца, предшествующие обращению Заемщика с Требованием) и длительность Льготного периода (не может быть более 6 (Шести) месяцев) указываются Заемщиком в Требовании.

6.6. В случае, если Заемщик в своем Требовании не определил длительность Льготного периода, а также дату начала Льготного периода, Льготный период считается равным 6 (Шести) месяцам, а датой начала Льготного периода - дата направления Требования Кредитору.

6.7. В случае направления Заемщиком Требования условия Договора считаются измененными со дня направления Кредитором Заемщику уведомления об изменении условий

Договора на время Льготного периода на условиях, предусмотренных Требованием с учетом требований статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ.

Кредитор обязан направить Заемщику уточненный График по Договору не позднее окончания Льготного периода, который включает в себя ежемесячные платежи, указанные в пункте 6.10.2 Общих условий кредитования, согласно Графику, действовавшему до предоставления Льготного периода.

6.8. В случае, если Требование Заемщика содержит указание на размер платежей, уплачиваемых Заемщиком в течение Льготного периода, а не предусматривает приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств, то ежемесячный платеж в Льготный период в размере фиксированной суммы, определенной Заемщиком в Требовании, именуется «Платеж льготного периода» и Заемщик обязуется уплачивать Платеж льготного периода в даты платежей, установленные в Графике.

Размер обязательств Заемщика по настоящему Договору, в сумме ежемесячных платежей, которые должны были быть уплачены Заемщиком в течение Льготного периода исходя из действовавших до предоставления Льготного периода условий Договора, уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных Заемщиком в течение Льготного периода.

6.9. Заемщик вправе в любой момент времени в течение Льготного периода досрочно погасить Кредит или часть Кредита (основной долг) без прекращения Льготного периода пока сумма досрочного платежа (суммы досрочных платежей) не достигнет сумму платежей по Кредиту (основному долгу) и процентам, которые Заемщик должен был бы заплатить в течение действия Льготного периода, если бы ему не был установлен Льготный период. Если сумма такого досрочного платежа равна (или сумма нескольких досрочных платежей стала равной) сумме платежей по Кредиту (основному долгу) и по процентам, которые Заемщик должен был бы заплатить в течение действия Льготного периода, если бы ему не был установлен Льготный период, действие Льготного периода прекращается и Кредитор обязан направить Заемщику уточненный График по Договору не позднее 3 (Трех) рабочих дней после прекращения Льготного периода по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте Общих условий кредитования.

6.10. По окончании Льготного периода:

6.10.1. Платежи, которые должны были быть уплачены Заемщиком в течение Льготного периода, исходя из действовавших до предоставления Льготного периода условий настоящего Договора, но не были уплачены Заемщиком в связи с предоставлением ему Льготного периода:

- фиксируются в качестве обязательств Заемщика;

- уплачиваются Заемщиком после уплаты платежей, предусмотренных пунктом 6.10.2 Общих условий кредитования, в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора, до погашения размера обязательств Заемщика, предусмотренных пунктом 6.10.2 Общих условий кредитования.

При этом срок возврата (погашения) Кредита (основного долга) продлевается на срок действия Льготного периода.

6.10.2. Ежемесячные платежи по настоящему Договору, уплачиваемые согласно действовавшим до предоставления Льготного периода условиям настоящего Договора, уплачиваются Заемщиком в размере, количестве и с периодичностью (в сроки), которые установлены или определены в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями настоящего Договора, и согласно Графику, действовавшему до предоставления Льготного периода.

6.11. Просроченные платежи по уплате Кредита (основного долга) и/или по уплате процентов за пользование Кредитом, неустойка (пени) за просроченные платежи (при их наличии до начала Льготного периода) фиксируются в дату, предшествующую дате начала

Льготного периода, и переносятся на день, следующий за днем окончания Льготного периода.

6.12. Если Требование Заемщика содержит указание на размер платежей, уплачиваемых Заемщиком в течение Льготного периода, а не предусматривает приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств, то в случае возникновения просроченного платежа во время Льготного периода проценты начисляются в соответствии с условиями Договора на сумму просроченной задолженности по уплате Платежа льготного периода.

6.13. Списание денежных средств, поступивших от Заемщика или третьих лиц в счет погашения обязательств по Договору в течение Льготного периода, осуществляется Кредитором с учетом особенностей, указанных в настоящем разделе Общих условий кредитования, и в порядке, предусмотренном Индивидуальными условиями кредитования.

6.14. Уведомления Кредитора, направляемые в адрес Заемщика в связи с получением Требования, предусмотренные настоящим разделом Общих условий кредитования и статьей 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ, могут быть переданы Заемщику лично при обращении Заемщика в Банк либо направляются Кредитором Заемщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

Требование, направляемое Заемщиком Кредитору с приложением документов, указанных в пункте 6.3 Общих условий кредитования, и согласие Залогодателя в случае, если Залогодателем является третье лицо, может быть передано Кредитору при личном обращении Заемщика в Банк либо направлено Заемщиком Кредитору по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

7. Заключительные положения

7.1. Общие условия кредитования являются неотъемлемой составной частью Договора, состоящего из Общих условий кредитования и Индивидуальных условий кредитования.

7.2. Общие условия кредитования могут быть изменены Кредитором в одностороннем порядке. Любые изменения и/или дополнения Общих условий кредитования, в том числе утвержденная Банком новая редакция Общих условий кредитования, с момента вступления их в силу равно распространяется на всех лиц, заключивших Договор, в том числе ранее даты вступления в силу изменений.

7.3. Кредитор информирует Заемщика об изменениях и/или дополнениях, внесение которых планируется в Общие условия кредитования, в том числе об утверждении Кредитором новой редакции Общих условий кредитования не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до даты вступления их в силу любым из способов, установленных Общими условиями кредитования, обеспечивающими возможность ознакомления с этой информацией Заемщика, в том числе:

- размещением информации на официальном сайте Банка в сети Интернет: www.rshb.ru;

- размещением информации на стендах в подразделениях Банка, осуществляющих обслуживание Заемщика;

- рассылкой информационных сообщений с использованием системы дистанционного банковского обслуживания и/или электронной почты.

7.4. В целях обеспечения своевременного получения информации об изменениях и/или дополнениях в Общие условия кредитования Заемщик обязуется самостоятельно получать сведения об изменениях, которые Банк планирует внести в документы, с использованием источников информации, указанных в пункте 7.3 Общих условий кредитования. Кредитор не несет ответственности за возможные убытки Заемщика, причиненные неосведомленностью Заемщика, в случае если Кредитор надлежащим образом выполнил свои обязательства по предварительному раскрытию информации о планируемых изменениях Общих условий кредитования.

7.5. Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами Индивидуальных условий кредитования и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.6. При расторжении Договора (когда такое расторжение прямо предусмотрено Договором) существующие к такому моменту обязательства сторон сохраняют свою силу до их полного и надлежащего исполнения.

7.7. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение 3 (Трех) календарных дней об изменении своего местонахождения/места жительства, юридического адреса/адреса регистрации по месту жительства, банковских реквизитов, указанных в Индивидуальных условиях кредитования, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору. Сторона, не выполнившая требования настоящего пункта, принимает на себя все негативные последствия нарушения данного обязательства (в частности, при отсутствии сообщения одной Стороны об изменении своего местонахождения/места жительства, требования, уведомления и иные сообщения направляются другой Стороной по последнему известному ей адресу, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится).

7.8. Все требования и уведомления, а также иные сообщения, направленные Сторонами друг другу в течение всего срока действия Договора, должны быть подписаны уполномоченным на подписание соответствующих документов лицом.

7.9. Любой спор, возникающий по Договору и/или в связи с ним, подлежит передаче на рассмотрение в суд общей юрисдикции, определяемый в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.