

## **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ В АО АКБ «НОВИКОМБАНК»**

### **1. Общие положения**

1.1. Настоящие «Общие условия предоставления ипотечных кредитов физическим лицам в АО АКБ «НОВИКОМБАНК»» (далее – Общие условия) определяют общие для всех лиц условия предоставления и погашения потребительского кредита, выдаваемого банком АО АКБ «НОВИКОМБАНК» (далее по тексту – Банк либо Кредитор) физическим лицам (далее – Заемщики) на цели приобретения недвижимого имущества и/или обязательства Заемщика по которому обеспечиваются залогом (ипотекой) недвижимого имущества, приобретаемого Заемщиком или принадлежащего Заемщику.

1.2. Общие условия являются неотъемлемой составной частью Договора кредитования физического лица (далее – Договор кредитования), который в целом состоит из Общих условий и Индивидуальных условий договора кредитования физического лица (далее – Индивидуальные условия).

1.3. Общие условия являются в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации договором присоединения и подлежат размещению в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении кредита), в том числе на официальном сайте Банка в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Заемщик, подписывая Индивидуальные условия, присоединяется к Общим условиям.

1.4. Общие условия устанавливаются Банком в одностороннем порядке в целях многократного применения ко всем Заемщикам. Банк вправе в одностороннем порядке изменить Общие условия, если изменение не повлечет за собой возникновение новых или увеличение размера существующих денежных обязательств Заемщика по действующему Договору кредитования. Изменения вступают в силу с даты их утверждения Банком и применяются к Договору кредитования с момента их размещения на официальном сайте Банка. Об изменении Общих условий Банк уведомляет Заемщика способами, установленными Индивидуальными условиями. Изменения Общих условий, которые влекут за собой возникновение новых или увеличение размера существующих денежных обязательств Заемщиков, не применяются к Заемщикам по Договорам кредитования, действующим на момент указанных изменений.

1.5. Банк и Заемщик вправе по соглашению между собой включить в Индивидуальные условия положения, отличающиеся от положений, содержащихся в Общих условиях. При расхождении отдельных положений Общих условий и Индивидуальных условий, применяются положения Индивидуальных условий.

1.6. Индивидуальные условия определяют существенные условия Договора кредитования, заключаемого между Банком и определенным физическим лицом. Форма Индивидуальных условий определяется Банком в соответствии с действующим законодательством. Содержание Индивидуальных условий может различаться в зависимости от цели получения кредита Заемщиком. В целях заключения Договора кредитования Банк и Заемщик в зависимости от цели получения кредита Заемщиком подписывают следующие виды Индивидуальных условий:

- Индивидуальные условия договора кредитования физического лица на цели приобретения недвижимости по договору участия в долевом строительстве;
- Индивидуальные условия договора кредитования физического лица на цели приобретения недвижимости под залог приобретаемой недвижимости;

- Индивидуальные условия договора кредитования физического лица под залог имеющейся недвижимости;
- Индивидуальные условия договора кредитования физического лица на рефинансирование ипотеки стороннего банка.

## **2. Термины и определения**

Нижеследующие термины и определения используются в Договоре кредитования в следующем значении:

**Аннуитетный платеж** – уплачиваемый в соответствии с Графиком платежей в равные периоды (ежемесячно, кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды) в течение срока использования Кредита платеж равной фиксированной денежной суммы в целях погашения Кредита и уплаты процентов по Договору кредитования.

**Аккредитованная IT-компания** – организация, осуществляющая деятельность в области информационных технологий, аккредитованная в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 30.04.2022 № 805.

**Банк (также Кредитор)** – Акционерный коммерческий банк «НОВИКОМБАНК» акционерное общество, расположенный по адресу Россия, 119180, г. Москва, ул. Полянка Большая, д. 50/1, стр. 1, имеющий Генеральную лицензию на осуществление банковских операций, выданную Банком России 20.11.2014 за № 2546, включая его внутренние / обособленные структурные подразделения, а также в применимой части иное лицо, которому Кредитор уступил свои права по Договору кредитования.

**График платежей** – являющийся приложением к Индивидуальным условиям документ, содержащий информацию о суммах и датах платежей Заемщика по Договору кредитования или порядке их определения с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга по Кредиту, и сумм, направляемых на уплату процентов, а также общей суммы выплат Заемщика в течение срока действия Договора кредитования, определенной исходя из условий, действующих на дату заключения Договора кредитования или на дату изменения его условий.

**Договор кредитования** – состоящий из Общих условий и Индивидуальных условий заключенный между Кредитором и Заемщиком договор потребительского кредита, выдаваемого физическому лицу (Заемщику) в целях, не связанных с осуществлением Заемщиком предпринимательской деятельности, и обязательства Заемщика по которому обеспечены ипотекой.

**Договор об ипотеке** – идентифицированный в Индивидуальных условиях договор, заключаемый между залогодателем(-ями) – собственником(-ами) недвижимого имущества, являющегося Предметом ипотеки, и Кредитором, согласно которому Предмет ипотеки передается в ипотеку (залог) Кредитору в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования.

**Договор приобретения** – идентифицированный в Индивидуальных условиях, заключенный между Заемщиком и Продавцом или Застройщиком, или иным лицом соответственно договор купли-продажи Объекта недвижимости или договор участия в долевом строительстве, или договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (в совокупности с договором, права требования по которому уступаются), результатом исполнения которого является приобретение Заемщиком Объекта недвижимости в собственность Заемщика (в том числе – совместно с иными лицами) с использованием Кредита, предоставленного Кредитором с целевым назначением на приобретение Объекта недвижимости.

**Договоры страхования** – договоры (включая страховые полисы) страхования рисков, страхование которых предусмотрено Индивидуальными условиями Договора

кредитования в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования.

**ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости, ведение которого путем соответствующего государственного кадастрового учета, регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет Росреестр.

**Заемщик** – физическое(ие) лицо(а), заключающее(ие) или заключившее(ие) с Банком Договор кредитования. Если Договор кредитования заключен с несколькими заемщиками, являющимися солидарными должниками, под Заемщиком также понимается солидарный заемщик (созаемщик) по Договору кредитования.

**Задолженность по Договору** – долг (обязательства) Заемщика по уплате Кредитору сумм Основного долга, начисленных процентов, и других денежных сумм, которые Заемщик обязан выплатить Кредитору в соответствии с условиями Договора кредитования.

**Закладная** – именная ценная бумага, удостоверяющая право залога Кредитора на Объект недвижимости, обремененный ипотекой, и право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Договору кредитования, обеспеченному указанным залогом, без представления других доказательств существования этого обязательства.

**Залоговый счет** – указанный в Индивидуальных условиях открытый Заемщику в Банке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации специальный банковский счет, на который банк, выступающий эскроу-агентом, или Застройщик в соответствии с Договором приобретения, осуществляет возврат суммы Кредита в случае расторжения Договора приобретения, при одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора приобретения, при недействительности или признании Договора приобретения незаключенным, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

**Залогодатель** – собственник Предмета ипотеки.

**Застройщик** – хозяйственное общество, соответствующее определению понятия «застройщик», указанному в Федеральном законе 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». В целях Договора кредитования под Застройщиком понимается также юридическое или физическое лицо, на основании договора уступки передающее (уступающее) Заемщику право требования участника долевого строительства на получение в собственность Объекта недвижимости, основанное на договоре участия в долевом строительстве, (цедент).

**Имущественное страхование** – страхование рисков, связанных с утратой (гибелью), недостачей или повреждением Объекта недвижимости, являющегося Предметом ипотеки.

**Индивидуальные условия** – Индивидуальные условия договора кредитования физического лица, являющиеся частью Договора кредитования, содержащей условия, которые согласовываются и подписываются Кредитором и Заемщиком индивидуально.

**Категория «Молодая семья»** – Заемщик по Программе «Дальневосточная ипотека», который:

– является гражданином РФ, состоит в браке с гражданином РФ, являющимся солидарным Заемщиком по Договору кредитования либо поручителем на основании договора поручительства, заключенного в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования, при этом оба супруга не достигли возраста 36 лет; либо

– является гражданином РФ, не достиг возраста 36 лет, не состоит в браке, имеет ребенка – гражданина РФ, который на дату заключения Договора кредитования не достиг возраста 19 лет.

**Категория «Участник программы повышения мобильности трудовых ресурсов»** – Заемщик по Программе «Дальневосточная ипотека» – гражданин РФ, переехавший на работу из других субъектов РФ в рамках реализации региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов в субъекты РФ, входящие в состав Дальневосточного федерального округа.

**Кредит** – сумма денежных средств, предоставленная Кредитором Заемщику на основании Договора кредитования, и подлежащая возврату Кредитору в порядке и на условиях, предусмотренных Договором кредитования, и на которую начисляются проценты за пользование ею.

**Личное страхование** – страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Заемщика, имеющего доход на дату заключения Договора, в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания).

**Льготный период** – период, в течение которого Заемщик вправе не совершать платежи по погашению Основного долга и уплате процентов за пользование Кредитом, либо совершать их в размере, определенном Заемщиком в Требовании о предоставлении льготного периода.

**Материнский (семейный) капитал** – средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации на реализацию мер государственной поддержки, установленных федеральным законодательством.

**Нерабочие дни** – выходные, а также нерабочие праздничные дни, установленные Трудовым кодексом Российской Федерации, включая дни, на которые в очередном календарном году переносятся выходные дни в соответствии с законодательством.

**Объект недвижимости** – определенное в Индивидуальных условиях недвижимое имущество (жилое помещение или жилой дом с земельным участком, или нежилое помещение), на приобретение которого Банк выдает Кредит Заемщику, и которое Залогодатель(-и) передает(-ют) в залог Кредитору в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования.

**Общие условия** – настоящие Общие условия договора кредитования физического лица, устанавливаемые Кредитором в одностороннем порядке в целях многократного применения в отношении всех лиц, обратившихся к Кредитору в целях заключения Договора кредитования.

**Основной долг** – сумма Кредита, полученная Заемщиком у Банка.

**Остаток Основного долга (Кредита)** – находящаяся в пользовании Заемщика (непогашенная) сумма Кредита, предоставленного Заемщику по Договору кредитования.

**Очередной платеж** – предусмотренный Графиком платежей платеж в целях исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования.

**Первый процентный период** – период с даты, следующей за датой фактического предоставления Кредита, по дату первого платежа по погашению Кредита и/или уплате процентов, начисленных за пользование Кредитом, установленную Графиком платежей (включительно).

**Полная стоимость кредита (ПСК)** – величина, которая определяется в процентах годовых и в денежном выражении по формуле в соответствии со ст.6 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон о потребительском кредите).

**Последний процентный период** – период с последней установленной Графиком платежей предшествующей даты Очередного платежа по дату

фактического исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования в полном объеме (включительно).

**Последующий договор об ипотеке** – идентифицированный в Индивидуальных условиях договор, заключаемый между залогодателем(-ями)-собственником(-ами) недвижимого имущества, являющегося Предметом ипотеки, и Кредитором, согласно которому Предмет ипотеки передается в последующую ипотеку (залог) Кредитору в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования.

**Предмет ипотеки** – указанный в Индивидуальных условиях Договора кредитования Объект недвижимости/права требования Заемщика как участника долевого строительства на получение в собственность Объекта недвижимости, поступающий(-е) в залог Банку на основании Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ (далее – Закон об ипотеке) в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика перед Банком по Договору кредитования.

**Продавец** – лицо, с которым Заемщиком, выступающим в качестве покупателя, заключен/заключается договор купли-продажи Объекта недвижимости, на приобретение которого Заемщик получает Кредит, а также отвечающий иным требованиям (при их наличии), установленным соответствующими Тарифами.

**Предшествующий кредитный договор** – указанный в Индивидуальных условиях договор кредитования физического лица, на основании которого Заемщику сторонним банком-кредитором ранее был предоставлен ипотечный кредит для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

**Программа** – совокупность условий предоставления Кредита, выбранная Заемщиком.

**Просроченный платеж** – любой платеж Заемщика в целях исполнения его обязательств по Договору кредитования, невыполненный в срок, установленный Договором кредитования.

**Процентный период** – установленный Графиком платежей период пользования Кредитом между двумя датами или событиями, за который начисляются проценты.

**Регистрирующий орган** – лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ в том числе на прием документов от заявителей для целей получения услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и выдаче документов по результатам ее предоставления.

**Система «Интер@ктив»** – комплексная система дистанционного банковского обслуживания, предназначенная, в том числе, для обмена информацией между Заемщиком и Банком, в случаях, предусмотренных Договором кредитования и иными заключенными между ними договорами, доступ к которой предоставляется Заемщику Банком (при наличии соответствующего сервиса) с использованием Заемщиком индивидуального логина и пароля.

**Субсидия** – денежные средства, полученные в качестве Материнского (семейного) капитала или из бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации-работодателя Заемщика.

**Счет (также – Текущий счет)** – указываемый в Индивидуальных условиях открытый Заемщику в Банке банковский счет в рублях Российской Федерации, с использованием которого происходят расчеты Кредитора и Заемщика по Договору кредитования: зачисление Кредита, выдаваемого Кредитором Заемщику, а также погашение Кредита и уплата процентов, уплата неустойки (при ее наличии) Заемщиком Кредитору.

**Счет эскроу** – банковский счет, открываемый Заемщику банком, выполняющим функции Эскроу-агента, в соответствии с договором участия в долевом строительстве, используемый для расчетов между Заемщиком и Застройщиком по указанному договору.

**Тарифы** – устанавливаемые Банком в одностороннем порядке условия и тарифы предоставления ипотечных кредитов, размещенные на официальном Интернет-сайте Банка [www.novikom.ru](http://www.novikom.ru) и в офисах Банка в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении кредита).

**Титульное страхование** – страхование рисков, связанных с утратой (прекращением) или ограничением права собственности Заемщика (иных совместных с Заемщиком или долевых собственников) на Объект недвижимости, являющийся Предметом ипотеки, по независящим от Заемщика или Кредитора обстоятельствам.

**Требование о предоставлении льготного периода** – требование о приостановлении исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшении размера платежей Заемщика на определенный срок, представленное Заемщиком в Банк в соответствии с Законом о потребительском кредите.

**Эскроу-агент** – банковская кредитная организация, открывающая Заемщику Счет эскроу и осуществляющая операции по данному счету с целью расчетов между Заемщиком и Застройщиком по договору участия в долевом строительстве.

### **3. Порядок и условия предоставления кредита**

3.1. Кредитор предоставляет Заемщику Кредит на условиях срочности, возвратности и платности. Срок использования, размер и порядок возврата кредита и уплаты процентов за пользование Кредитом устанавливаются в Индивидуальных условиях.

3.2. По результатам рассмотрения поданного потенциальным Заемщиком заявления о предоставлении Кредита Кредитор принимает решение о выдаче или невыдаче Кредита Заемщику, о содержании Индивидуальных условий для Заемщика и сообщает Заемщику о принятом Кредитором решении и о сроке действия положительного решения по телефону и/или по электронной почте, указанным Заемщиком. Решение Кредитора о выдаче Кредита действительно в течение срока, установленного Тарифами. В течение указанного срока Заемщик вправе обратиться к Кредитору для заключения Договора кредитования и подписать Индивидуальные условия. Договор кредитования считается заключенным в момент подписания Кредитором и Заемщиком Индивидуальных условий.

3.3. Датой прекращения права Заемщика на получение Кредита является дата истечения срока действия решения Кредитора, установленного Тарифами, после наступления которой Кредит Заемщику не выдается.

3.4. Кредитор вправе в одностороннем порядке отказаться от заключения и/или от исполнения Договора кредитования, в том числе предоставления Кредита Заемщику:

- в случаях предоставления Заемщиком Кредитору недостоверных сведений, поддельных документов;
- при наличии или выявлении обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленный Заемщику Кредит не будет возвращен в срок.

В вышеуказанных случаях Кредитор направляет Заемщику соответствующее уведомление по телефону и/или по электронной почте, указанным Заемщиком, уже заключенный Договор кредитования будет считаться расторгнутым с даты направления Кредитором Заемщику уведомления об отказе от исполнения Договора кредитования.

3.5. Для получения Кредита Заемщик обязан:

3.5.1. не позднее даты подписания Индивидуальных условий открыть в Банке Текущий счет в целях исполнения обязательств Кредитора и Заемщика по Договору;

3.5.2. заключить договоры обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования, если заключение таких договоров и вступление их в силу не позднее даты предоставления Кредита предусмотрено Индивидуальными условиями;

3.5.3. в сроки, установленные в разделе 6 Общих условий, заключить и предоставить Кредитору договоры (полисы) Имущественного страхования, Личного страхования, Титульного страхования, а также документы, подтверждающие оплату первого страхового взноса по указанным договорам, если заключение таких договоров предусмотрено Индивидуальными условиями;

3.5.4. не позднее даты подписания Индивидуальных условий (при необходимости) предоставить Кредитору нотариально удостоверенное согласие супруга Заемщика на передачу в залог Банку Объекта недвижимости или предоставить брачный договор/соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, в отношении предмета залога, в случае если Заемщик состоит в браке;

3.5.5. в зависимости от цели получения Кредита выполнить дополнительные условия, предусмотренные пунктом 3.6 или 3.7, или 3.8, или 3.9 Общих условий соответственно.

3.6. Дополнительные условия предоставления Кредита на приобретение Объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве или договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве:

3.6.1. Заемщик обязан обеспечить наличие в Договоре приобретения:

- условия о том, что Объект недвижимости приобретается в собственность Заемщика и иных собственников (при наличии) с использованием Кредита, предоставленного Заемщику Кредитором по Договору кредитования;

- информации о Кредиторе и Договоре кредитования, достаточной для внесения в ЕГРН соответствующей записи о Кредиторе как о залогодержателе Объекта недвижимости;

- в случае, если расчеты по Договору приобретения осуществляются без использования Счета эскроу – условия о том, что при расторжении Договора приобретения по любым основаниям денежные средства в сумме не менее цены Договора приобретения подлежат перечислению Застройщиком на указанный в Договоре приобретения Залоговый счет Заемщика в Банке.

3.6.2. В случае, если Кредит предоставляется после государственной регистрации прав, то его выдача осуществляется после поступления в распоряжение Кредитора выписки из ЕГРН, подтверждающей факт государственной регистрации Договора приобретения или перехода к Заемщику прав требований по Договору приобретения, а также залога прав требований по такому Договору в пользу Кредитора.

3.6.3. Заемщик обязан не позднее даты подписания Индивидуальных условий:

3.6.3.1. открыть в Банке Залоговый счет и заключить с Кредитором договор залога прав требования по договору залогового счета;

3.6.3.2. при расчетах между Застройщиком и Заемщиком по Договору приобретения без использования аккредитива представить Кредитору поручение на перевод с Текущего счета на Залоговый счет суммы Кредита, полученной от Кредитора;

3.6.4. В случае, если Договором приобретения предусмотрен расчет между Заемщиком и Застройщиком с использованием Счета эскроу, Заемщик обязан:

3.6.4.1. при приобретении Объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве:

3.6.4.1.1. открыть Счет эскроу в кредитной организации, указанной в Договоре приобретения в качестве Эскроу-агента, и предоставить Кредитору подлинник договора Счета эскроу, подтверждающего открытие и реквизиты Счета эскроу, содержащего условие о том, что денежные средства в сумме не менее цены Договора приобретения подлежат перечислению со Счета эскроу на указанный в договоре Счета эскроу Залоговый счет Заемщика в Банке при расторжении Договора

приобретения в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также подтверждение получения Эскроу-агентом распоряжения Заемщика Эскроу-агенту на совершение указанного действия;

3.6.4.1.2. в срок, установленный Индивидуальными условиями:

- либо разместить на Залоговом счете собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой Договора приобретения и суммой предоставляемого Кредита, и представить Кредитору поручение на перевод с Залогового счета на Счет эскроу указанных денежных средств и суммы Кредита, полученной от Кредитора и зачисленной на Залоговый счет с Текущего счета;
- либо (при расчетах между Застройщиком и Заемщиком по Договору приобретения с использованием аккредитива) представить Кредитору подписанное Заемщиком заявление на открытие безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, включающее распоряжение на перевод с Текущего счета на аккредитив суммы Кредита, полученной от Кредитора, и денежных средств для оплаты разницы между ценой Договора приобретения и суммой предоставляемого Кредита;
- либо (если первоначальный взнос полностью или в части оплачивается Заемщиком за счет Субсидии) в срок, установленный пунктом 7.1.18 Общих условий, представить Кредитору платежный документ об уплате Застройщику/на Счет эскроу первоначального взноса за счет Субсидии.

3.6.4.2. при приобретении Объекта недвижимости по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве:

3.6.4.2.1. обеспечить внесение изменений в условия договора Счета эскроу, открытого в кредитной организации, указанной в договоре участия в долевом строительстве в качестве Эскроу-агента, и предоставить Кредитору подлинник договора Счета эскроу (соглашения о внесении изменений в договор Счета эскроу), содержащего условие о том, что денежные средства в сумме не менее цены договора участия в долевом строительстве подлежат перечислению со Счета эскроу на указанный в договоре Счета эскроу Залоговый счет Заемщика в Банке при расторжении договора участия в долевом строительстве в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также подтверждение получения Эскроу-агентом распоряжения Заемщика Эскроу-агенту на совершение указанного действия;

3.6.4.2.2. в срок, установленный Индивидуальными условиями:

- либо разместить на Залоговом счете собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой Договора приобретения и суммой предоставляемого Кредита, и представить Кредитору поручение на перевод с Залогового счета на счет юридического или физического лица, на основании договора уступки передающего (уступающего) Заемщику право требования участника долевого строительства на получение в собственность Объекта недвижимости, указанных денежных средств и суммы Кредита, полученной от Кредитора и зачисленной на Залоговый счет с Текущего счета;
- либо (при расчетах между Застройщиком и Заемщиком по Договору приобретения с использованием аккредитива) представить Кредитору подписанное Заемщиком заявление на открытие безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, включающее распоряжение на перевод с Текущего счета на аккредитив суммы Кредита, полученной от Кредитора, и денежных средств для оплаты разницы между ценой Договора приобретения и суммой предоставляемого Кредита;
- либо (если первоначальный взнос полностью или в части оплачивается Заемщиком за счет Субсидии) в срок, установленный пунктом 7.1.18



Общих условий, представить Кредитору платежный документ об уплате Застройщику/на Счет эскроу первоначального взноса за счет Субсидии.

3.6.5. В случае, если Договором приобретения предусмотрен расчет между Заемщиком и Застройщиком без использования Счета эскроу, Заемщик обязан:

3.6.5.1. в срок, установленный Индивидуальными условиями:

- либо разместить на Залоговом счете собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой Договора приобретения и суммой предоставляемого Кредита, и представить Кредитору поручение на перевод с Залогового счета на счет Застройщика указанных денежных средств и суммы Кредита, полученной от Кредитора;
- либо (при расчетах между Застройщиком и Заемщиком по Договору приобретения с использованием аккредитива) представить Кредитору подписанное Заемщиком заявление на открытие безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, плательщиком по которому является Заемщик, а получателем средств – Застройщик по Договору приобретения, включающее распоряжение на перевод с Текущего счета на аккредитив суммы Кредита, полученной от Кредитора, и денежных средств для оплаты разницы между ценой Договора приобретения и суммой предоставляемого Кредита;
- либо (если первоначальный взнос полностью или в части оплачивается Заемщиком за счет Субсидии) в срок, установленный пунктом 7.1.18 Общих условий, представить Кредитору платежный документ об уплате Застройщику первоначального взноса за счет Субсидии.

3.6.6. Заемщик обязан обеспечить поступление в распоряжение Кредитора выписки из ЕГРН, подтверждающей факт государственной регистрации Договора приобретения или перехода к Заемщику прав требований по Договору приобретения, а также залога прав требований по такому Договору в пользу Кредитора. Исполнение указанной обязанности обеспечивается:

- либо при подаче в Регистрирующий орган заявления о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости путем внесения Заемщиком в указанное заявление отметки о возможности предоставления третьим лицам своих персональных данных при получении выписки из ЕГРН в отношении приобретаемого Объекта недвижимости. При этом, Заемщик обязуется не погашать внесенную в ЕГРН запись о возможности предоставления третьим лицам своих персональных данных до момента полного взаиморасчета между сторонами по Договору приобретения;
- либо путем предоставления Кредитору в течение 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации Договора приобретения или перехода прав требований по Договору приобретения, а также залога прав требований по такому Договору в пользу Кредитора, посредством электронной почты или на бумажном носителе оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Регистрирующим органом, содержащей информацию о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве и отметку об обременении прав требования по Договору приобретения залогом (ипотекой) в силу закона в пользу Кредитора, при этом иные отметки об ограничении прав по Договору приобретения в выписке из ЕГРН должны отсутствовать.

3.7. Дополнительные условия предоставления Кредита на приобретение недвижимости по договору купли-продажи:

3.7.1. Заемщик обязан обеспечить наличие в Договоре приобретения:

- условия о том, что Объект недвижимости приобретается в собственность Заемщика и иных собственников (при наличии) с использованием Кредита, предоставленного Заемщику Кредитором по Договору кредитования;

- информации о Кредиторе и Договоре кредитования, достаточной для внесения в ЕГРН соответствующей записи о Кредиторе как о залогодержателе Объекта недвижимости;

3.7.2. При безналичных расчетах по Договору приобретения между Продавцом и Заемщиком Заемщик обязан в срок, установленный Индивидуальными условиями:

- либо разместить на Текущем счете собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой Договора приобретения и суммой предоставляемого Кредита, и представить Кредитору поручение на перевод на счет Продавца указанных денежных средств и суммы Кредита, полученной от Кредитора,

- либо представить Кредитору поручение на перевод на счет Продавца суммы Кредита, полученной от Кредитора, и подтвердить факт самостоятельной и полной оплаты Заемщиком Продавцу за счет собственных денежных средств Заемщика разницы между ценой Договора приобретения и суммой предоставляемого Кредита;

- либо (при расчетах между Продавцом и Заемщиком по Договору приобретения с использованием аккредитива) представить Кредитору подписанное Заемщиком заявление на открытие безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, плательщиком по которому является Заемщик, а получателем средств – Продавец по Договору приобретения, включающее распоряжение на перевод с Текущего счета на аккредитив суммы Кредита, полученной от Кредитора, и денежных средств для оплаты разницы между ценой Договора приобретения и суммой предоставляемого Кредита;

- либо (если первоначальный взнос полностью или в части оплачивается Заемщиком за счет Субсидии) в срок, установленный пунктом 7.1.18 Общих условий, представить Кредитору платежный документ об уплате Продавцу первоначального взноса за счет Субсидии.

3.7.3. При расчетах между Продавцом-физическим лицом и Заемщиком по Договору приобретения наличными денежными средствами с использованием индивидуального банковского сейфа Заемщик обязан в срок, установленный Индивидуальными условиями, заключить с Банком договор аренды индивидуального банковского сейфа (ячейки) с особыми условиями доступа для осуществления расчетов за приобретаемый Объект недвижимости.

3.7.4. В случае, если Кредит предоставляется после государственной регистрации прав, то его выдача осуществляется после поступления в распоряжение Кредитора выписки из ЕГРН, содержащей сведения о переходе к Заемщику права собственности на Объект недвижимости с указанием Договора приобретения в качестве документа-основания, а также об ипотеке Объекта недвижимости в пользу Кредитора.

3.7.5. Заемщик обязан обеспечить поступление в распоряжение Кредитора выписки из ЕГРН, содержащей сведения о переходе к Заемщику права собственности на Объект недвижимости с указанием Договора приобретения в качестве документа-основания, а также об ипотеке Объекта недвижимости в пользу Кредитора. Исполнение указанной обязанности обеспечивается:

- либо при подаче в Регистрирующий орган заявления о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости путем внесения Заемщиком в указанное заявление отметки о возможности предоставления третьим лицам своих персональных данных при получении выписки из ЕГРН в отношении приобретаемого Объекта недвижимости. При этом, Заемщик обязуется не погашать внесенную в ЕГРН запись о возможности

- предоставления третьим лицам своих персональных данных до момента полного взаиморасчета между сторонами по Договору приобретения;
- либо путем предоставления Кредитору в течение 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости посредством электронной почты или на бумажном носителе оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, выданной Регистрирующим органом, содержащей информацию о государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости и отметку об ограничении прав и обременении Объекта недвижимости залогом (ипотекой) в силу закона в пользу Кредитора, при этом иные отметки об ограничении прав и обременении Объекта недвижимости в выписке из ЕГРН должны отсутствовать.

3.8. Дополнительные условия предоставления Кредита по Программе «Целевой кредит под залог имеющейся недвижимости»:

3.8.1. Кредит предоставляется в срок, установленный Индивидуальными условиями, после поступления в распоряжение Кредитора выписки из ЕГРН, содержащей сведения о государственной регистрации ипотеки в силу договора в пользу Кредитора и отсутствии иных обременений в отношении Предмета ипотеки.

3.9. Дополнительные условия предоставления Кредита по Программе «Рефинансирование ипотеки стороннего банка», а также при предоставлении Кредита по Программе «Семейная ипотека» на цели рефинансирования (повторного рефинансирования):

3.9.1. Заемщик обязан до выдачи Кредита, в срок, установленный Индивидуальными условиями, представить Кредитору письменное согласие кредитора по Предшествующему кредитному договору на последующий залог Предмета ипотеки в пользу Кредитора – если ипотека в пользу Кредитора является последующей.

3.9.2. Предоставление Кредита по Договору кредитования осуществляется путем перевода Кредитором суммы Кредита с Текущего счета на банковский счет кредитора по Предшествующему кредитному договору в размере и в счет погашения текущей задолженности Заемщика по Предшествующему кредитному договору.

3.9.3. В случае если суммы Кредита, перечисленной Кредитором, будет недостаточно для полного исполнения обязательств Заемщика по Предшествующему кредитному договору, Заемщик обязан в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты фактического предоставления ему Кредита обеспечить исполнение всех своих обязательств по Предшествующему кредитному договору в полном объеме за счет собственных средств и предоставить Кредитору документ, подтверждающий получение указанных денежных средств кредитором по Предшествующему кредитному договору.

3.9.4. В случае, если обеспечением обязательств Заемщика по Предшествующему кредитному договору является залог прав требования по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве) и расчеты между Заемщиком и Застройщиком производились с использованием Счета эскроу, Заемщик обязан:

3.9.4.1. не позднее даты подписания Индивидуальных условий открыть в Банке Залоговый счет и заключить с Кредитором договор залога прав требования по договору залогового счета,

3.9.4.2. обеспечить внесение изменений в условия заключенного договора Счета эскроу, открытого в кредитной организации, указанной в договоре участия в долевом строительстве в качестве Эскроу-агента, и предоставить Кредитору подлинник договора Счета эскроу (соглашения о внесении изменений в договор Счета эскроу), содержащего условие о том, что денежные средства в сумме не менее цены

договора участия в долевом строительстве подлежат перечислению со Счета эскроу на указанный в договоре Счета эскроу Залоговый счет Заемщика в Банке при расторжении договора участия в долевом строительстве в случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также подтверждение получения Эскроу-агентом распоряжения Заемщика Эскроу-агенту на совершение указанного действия.

3.10. Заемщик не вправе получить и/или использовать только часть суммы Кредита.

3.11. Выдача Кредита осуществляется Кредитором путем зачисления суммы Кредита на Текущий счет. Датой предоставления Кредита является дата зачисления денежных средств на Текущий счет Заемщика.

3.12. Срок фактического пользования Кредитом исчисляется с даты, следующей за датой выдачи Кредита до даты фактического возврата Заемщиком Кредита включительно.

#### **4. Порядок пользования кредитом и его возврата**

4.1. За пользование полученным Кредитом Заемщик уплачивает Кредитору проценты в размере, указываемом в Индивидуальных условиях на дату заключения Договора кредитования. Размер процентной ставки может быть изменен по соглашению между Кредитором и Заемщиком либо в одностороннем порядке Кредитором в соответствии с Договором кредитования по основаниям и в порядке, указанном в настоящих Общих условиях и в Индивидуальных условиях. Об изменении процентной ставки в соответствии с Договором кредитования в одностороннем порядке Кредитор уведомляет Заемщика с предоставлением ему Графика платежей в соответствии с измененной процентной ставкой.

4.2. Проценты за пользование Кредитом начисляются за каждый Процентный период из расчета фактического Остатка Основного долга на начало каждого календарного дня пользования Кредитом в Процентном периоде, начиная с даты, следующей за датой фактического предоставления Кредита, по дату фактического возврата Кредита включительно.

4.3. При исчислении процентов за пользование Кредитом в расчет принимается фактическое количество календарных дней в Процентном периоде, за который производится оплата, и фактическое число календарных дней в году.

4.4. На сумму просроченного платежа по возврату (погашению) Основного долга проценты за пользование Кредитом не начисляются. В этом случае на просроченную сумму Основного долга начисляется неустойка в виде пени, определенная Индивидуальными условиями, начиная с даты возникновения Просроченного платежа, и заканчивая датой поступления Просроченного платежа на Счет включительно.

4.5. Заемщик возвращает Кредит и уплачивает проценты путем осуществления платежей за Первый и Последний процентные периоды, а также Аннуитетных платежей за остальные периоды. Все платежи по Договору кредитования осуществляются Заемщиком на Текущий счет, открытый для исполнения настоящего Договора. Подача Заемщиком заявления о закрытии Текущего счета до исполнения всех своих обязательств по Договору кредитования является односторонним отказом Заемщика от исполнения Договора кредитования, влекущим за собой право Банка на досрочное истребование Кредита.

4.6. Платеж за Первый процентный период включает в себя только проценты за пользование кредитом, начисленные за Первый процентный период.

4.7. Платеж за Последний процентный период включает в себя платеж по возврату всей оставшейся суммы Основного долга и процентов за пользование Кредитом, начисленных со дня, следующего за днем совершения последней по времени уплаты части Основного долга, по день возврата Заемщиком всей оставшейся

суммы Основного долга включительно. Размер указанного платежа на дату окончания срока возврата Кредита определяется как остаток Основного долга и начисленных Процентов за пользование Кредитом на указанную дату (включительно) и может отличаться от размера всех предшествующих платежей в большую или меньшую сторону.

4.8. Аннуитетный платеж включает в себя платеж в погашение части Основного долга и по уплате процентов за пользование Кредитом, начисленных за соответствующий Процентный период и рассчитывается по формуле:

$$\text{Размер ежемесячного платежа} = \text{ООД} \times \text{ПС} / (1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП}-1)})$$

где:

ООД – Остаток Основного долга (Кредита);

ПС – величина, равная 1/12 (одной двенадцатой) от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Договором кредитования;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания срока возврата кредита. При расчете ежемесячного платежа на дату выдачи Кредита ПП соответствует сроку возврата кредита, указанному в Индивидуальных условиях (в месяцах).

4.9. Размер Аннуитетного платежа рассчитывается с точностью до рубля, при этом округление производится по математическим правилам.

4.10. Размер Аннуитетного платежа, а также платежа за Последний процентный период рассчитывается на дату заключения Договора кредитования и может быть изменен в течение срока действия Договора кредитования по вышеуказанной формуле с учетом фактической даты выдачи Кредита, в случае изменения процентной ставки на условиях Договора кредитования или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств Заемщика по возврату Кредита в порядке, установленном Договором кредитования.

4.11. Суммы и даты уплаты Аннуитетных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды указываются в Графике платежей (с учетом переноса на рабочие дни дат платежей, приходящихся на выходные или праздничные дни, определенные (установленные) на дату заключения Договора кредитования и учтенные в Графике платежей).

4.12. В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней в течение срока действия Договора кредитования фактические платежи по исполнению обязательств Заемщика могут незначительно отличаться от плановых Аннуитетных платежей, указанных в Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения Остатка Основного долга, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование Кредитом, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

4.13. Исполнение обязательств по Договору кредитования осуществляется Заемщиком путем безналичного перечисления или внесения наличными на Текущий счет Заемщиком или третьим лицом денежных средств в размере не менее суммы Очередного платежа, предусмотренного Графиком платежей. При уплате третьим лицом платежей, не являющихся Просроченными платежами, подразумевается, что указанное третье лицо действует по поручению Заемщика. В том случае, если Кредит выдан в иностранной валюте, третье лицо вправе совершить платеж за Заемщика только на основании доверенности, выданной Заемщиком в установленном Законом порядке.

4.14. Погашение обязательств Заемщика по Договору кредитования осуществляется путем списания Кредитором денежных средств в размере суммы соответствующего обязательства на основании заранее данного Заемщиком акцепта:

– с Текущего счета Заемщика и с любого из счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в размере суммы Очередного платежа – в дату Очередного платежа, установленную Графиком платежей;

– с Текущего счета Заемщика и с любого из счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в размере суммы Просроченного платежа – в любую дату после возникновения Просроченного платежа;

– с Залогового счета, в размере суммы зачисленных денежных средств – в любую дату после зачисления средств на Залоговый счет.

4.15. С целью исполнения своих обязательств по Договору кредитования Заемщик подписанием Индивидуальных условий предоставляет Кредитору заранее данный акцепт на списание денежных средств с Текущего счета и с любого из счетов Заемщика, открытых в Банке, без дополнительных распоряжений Заемщика и на основании составленных Кредитором расчетных (платежных) документов, в том числе банковского ордера:

– в сумме Очередного платежа – в дату Очередного платежа или в первый следующий за ней рабочий день, если указанная дата приходится на Нерабочий день;

– при наличии Просроченных платежей – в сумме Просроченного платежа по мере поступления денежных средств на счета Заемщика в Банке;

– при наличии письменного заявления Заемщика о намерении досрочного погашения Кредита (части Кредита) – в заявленной Заемщиком сумме досрочного погашения Кредита (части Кредита), либо в размере суммы денежных средств, размещенных на Текущем счете, не превышающем сумму, заявленную Заемщиком, в день досрочного возврата Кредита (части Кредита), определенный в соответствии с п. 4.27 Общих условий.

Соответствующий пункт Индивидуальных условий о том, что Заемщик предоставляет Банку заранее данный акцепт на право списания Кредитором денежных средств со счета Заемщика и направление их на погашение задолженности Заемщика перед Банком по Договору кредитования, является дополнением к заключенному между Заемщиком и Банком договору банковского счета, на основании которого Заемщику открыт соответствующий счет. Заранее данный акцепт не распространяется на денежные средства, поступающие на Текущий счет либо любой из счетов Заемщика, имеющие характер единовременных выплат, относящихся к видам доходов, на которые не может быть обращено взыскание, предусмотренных частью 1 статьи 101 Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». С целью исполнения своих обязательств по Договору кредитования за счет денежных средств, имеющих характер единовременных выплат, Заемщик предоставляет Кредитору дополнительное распоряжение на списание таких денежных средств отдельно по каждому случаю их поступления на Текущий счет либо любой из счетов Заемщика.

4.16. В целях погашения задолженности Заемщика по Договору кредитования по Кредиту в валюте, отличной от валюты счета, открытого у Кредитора, с которого производится списание денежных средств в погашение задолженности, Заемщик подписанием Индивидуальных условий поручает Кредитору без дополнительных распоряжений Заемщика списывать с такого счета суммы средств, необходимых для погашения задолженности по Кредиту с конвертацией валюты счета в валюту Кредита по курсу Кредитора на дату списания и направлять полученные денежные средства на погашение задолженности по Кредиту. Данное поручение является также поручением Заемщика Кредитору самостоятельно осуществлять заполнение справок о валютных операциях, совершаемых в рамках Договора кредитования, в соответствии с нормативными актами Банка России.

4.17. Заемщик обязан обеспечить зачисление на Текущий счет денежных средств, в сумме, достаточной для совершения соответствующих платежей,

предусмотренных Договором кредитования, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), не позднее даты соответствующего платежа, установленной Графиком платежей. При отсутствии или недостаточности на Текущем счете суммы, необходимой для исполнения всех обязательств Заемщика, Кредитор вправе списать необходимую сумму с любого иного счета Заемщика, открытого у Кредитора, в том числе – обслуживаемого с использованием банковских карт (карточный счет). Недостаточность денежной суммы, находящейся на Текущем счете и/или любом из счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в очередную Дату платежа, для выполнения в полном объеме обязательства, предусмотренного Договором кредитования на соответствующую дату, является нарушением Заемщиком сроков исполнения обязательства.

4.18. В случае совпадения установленной Графиком платежей даты платежа с Нерабочим днем исполнение обязательств осуществляется в первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем. В случаях, когда в соответствии с законодательством выходной день объявлен рабочим днем, в дату платежа, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

4.19. Датой исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования считается дата:

4.19.1. внесения денежных средств, достаточных для исполнения обязательства, в кассу Кредитора наличными, либо;

4.19.2. списания денежных средств, достаточных для исполнения денежного обязательства, с Текущего счета Заемщика и/или с любого из счетов Заемщика, открытых у Кредитора.

4.20. В случае если в текущем Процентном периоде размер процентов, начисленных за фактическое количество дней пользования Кредитом в течение Процентного периода в соответствии с условиями Договора кредитования, вследствие произошедших переносов платежей, приходящихся на Нерабочие дни, превышает плановый размер Аннуитетного платежа, то платеж за указанный Процентный период совершается с учетом процентов, фактически начисленных за текущий Процентный период.

4.21. Датой исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования в полном объеме является дата совершения Заемщиком платежа за Последний процентный период, включающего в себя сумму Остатка Основного долга, неуплаченных процентов за пользование Кредитом, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), Просроченных платежей, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с Нерабочим днем исполнение обязательств осуществляется в первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком Основного долга с учетом даты фактического исполнения обязательства.

4.22. В случае если на момент полного возврата Кредита сумма процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями Договора кредитования, вследствие произошедших переносов, приходящихся на Нерабочие дни, отличается (в большую или меньшую сторону) от суммы процентов, указанной в Графике платежей, последний платеж включает в себя платеж по возврату Остатка Основного долга и суммы фактически начисленных на дату платежа, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).

4.23. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Заемщика из суммы Аннуитетного платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства Заемщика по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по возврату Остатка Основного долга.

4.24. В случае наличия Просроченных платежей по исполнению обязательств Заемщика размер Просроченного платежа увеличивается на сумму неустойки (пеней), начисленной на сумму Просроченного платежа в размере, установленном Договором кредитования. Кредитор по телефону и/или СМС-сообщением и/или почтовым отправлением уведомляет Заемщика об обязанности уплаты суммы начисленных пеней дополнительно к сумме Просроченного платежа.

4.25. Датой фактического совершения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с условиями Договора кредитования пеней (при наличии) является дата зачисления на Счет денежных средств в сумме, достаточной для полной уплаты Просроченного платежа и пеней (при наличии).

4.26. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика, для исполнения им обязательств по Договору кредитования в полном объеме, требования Кредитора погашаются в следующей очередности:

- в первую очередь – требование по уплате Просроченного платежа по уплате процентов;
- во вторую очередь – требование по уплате Просроченного платежа по погашению Остатка Основного долга;
- в третью очередь – требование по уплате неустойки (пеней) за Просроченные платежи;
- в четвертую очередь – требование по уплате Очередного платежа по уплате процентов, начисленных на Остаток Основного долга;
- в пятую очередь – требование по уплате Очередного платежа по возврату Остатка Основного долга;
- в шестую очередь – иные платежи, предусмотренные Договором кредитования и/или законодательством Российской Федерации.

Кредитор вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Заемщиком.

4.27. Заемщик вправе досрочно исполнить обязательств по возврату Кредита полностью или частично в следующем порядке:

4.27.1. Заемщик предоставляет Кредитору письменное заявление о досрочном возврате Кредита (части Кредита) не позднее даты предполагаемого досрочного платежа. Заявление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Кредитору заявления о досрочном возврате Кредита (части Кредита) Кредитор вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату;

4.27.2. досрочное полное погашение Кредита может быть произведено в любой рабочий день. Досрочное частичное исполнение обязательств по возврату Кредита осуществляется в дату Очередного платежа по Кредиту, либо в дату, согласованную с Кредитором. Согласование Кредитора подтверждается осуществлением частичного досрочного погашения и соответствующего уменьшения Задолженности по Кредиту. Принятие Банком заявления о досрочном возврате части Кредита не означает предоставление указанного согласования;

4.27.3. при досрочном возврате Кредита или его части в первую очередь уплачиваются проценты за пользование Кредитом, начисленные на сумму Основного долга на дату досрочного возврата, и остаток средств направляется на погашение суммы Основного долга. Кредитор списывает со Счета денежные средства в счет полного досрочного погашения Кредита в дату, указанную в заявлении Заемщика. При недостаточности поступивших на Счет денежных средств для полного досрочного погашения Кредита, Кредитор в соответствующую дату списывает со Счета денежные средства в размере их фактического остатка в счет частичного досрочного погашения Кредита, производит перерасчет срока возврата Кредита при



неизменном (сохраненном) размере Аннуитетного платежа по Кредиту и в течение 3 (Трех) рабочих дней информирует Заемщика о размере его текущей задолженности по Договору кредитования путем направления нового Графика платежей с указанием в нем информации о ПСК в соответствии с п.10.2. и п.10.10. Общих условий. При недостаточности поступивших на Счет денежных средств для частичного досрочного погашения Кредита, Кредитор в соответствующую дату списывает со Счета денежные средства в размере их фактического остатка в счет частичного досрочного погашения Кредита, и информирует Заемщика в течение 3 (трех) рабочих дней о размере его текущей задолженности по Договору кредитования путем направления нового Графика платежей с указанием в нем информации о ПСК в соответствии с п.10.2. и п.10.10. Общих условий;

4.27.4. заявление о досрочном возврате Кредита может быть исполнено только после уплаты (погашения) всех Просроченных платежей по Договору кредитования. Досрочный возврат части Кредита не влечет за собой изменение договоров обеспечения.

4.28. Досрочный возврат всего или части Кредита за счет средств (части средств) Материнского (семейного) капитала, а также денежных средств, переведенных страховыми компаниями непосредственно Кредитору в соответствии с условиями договоров (полисов) страхования, осуществляется без заявления Заемщика о досрочном возврате Кредита (части Кредита) и производится в следующем порядке:

4.28.1. Кредитор, не позднее дня, следующего за днем поступления соответствующих средств Материнского (семейного) капитала на счет, открытый Кредитором на имя Заемщика для перечисления средств (части средств) Материнского (семейного) капитала, или на корреспондентский счет Кредитора, или на Текущий счет осуществляет досрочное полное (при достаточности поступивших денежных средств для полного досрочного погашения Кредита) или частичное погашение Кредита. Досрочное погашение всего или части Кредита за счет денежных средств, переведенных страховыми компаниями непосредственно Кредитору в соответствии с условиями договоров (полисов) страхования, осуществляется в том же порядке на основании целевого назначения платежа, указанного в расчетном документе, на основании которого данная сумма переведена Кредитору.

4.28.2. при этом в первую очередь погашаются проценты, начисленные на Остаток основного долга на дату указанного погашения Кредита. При наличии неисполненных обязательств по Договору кредитования, срок исполнения которых наступил, Кредитор погашает обязательства Заемщика в порядке, установленном п. 4.26 Общих условий. Указанная очередность может быть изменена в соответствии с условиями предоставления средств (части средств) Материнского (семейного) капитала;

4.28.3. за счет средств (части средств) Материнского (семейного) капитала не производится:

- возмещение издержек Кредитора по получению исполнения обязательств по Договору кредитования и предусмотренные Договором кредитования неустойки (пени) за несвоевременное (неполное) исполнение обязательств по Договору кредитования;

- погашение Задолженности по Договору кредитования, заключенному Заемщиком в целях исполнения Договора приобретения в отношении Объекта недвижимости, не являющегося жилым помещением;

- погашение Задолженности по Договору кредитования, заключенному Заемщиком по Программе «Целевой кредит под залог имеющейся недвижимости».

4.29. После осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения Кредита, Кредитор в соответствии с заявлением Заемщика о досрочном возврате Кредита производит:

- либо перерасчет размера Аннуитетного платежа, исходя из Остатка Основного долга при неизменном (сохраненном) сроке возврата Кредита;
- либо перерасчет срока возврата Кредита при неизменном (сохраненном) размере Аннуитетного платежа по Кредиту.

При частичном досрочном погашении Кредита за счет средств Материнского (семейного) капитала установленный Договором кредитования срок возврата кредита сохраняется, размер Аннуитетного платежа пересчитывается Кредитором соразмерно погашенной сумме Основного долга. На основании письменного заявления Заемщика может быть сохранен прежний размер Аннуитетного платежа по Кредиту с сокращением срока возврата Кредита соразмерно погашенной сумме Основного долга.

При указанном перерасчете дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору кредитования не заключается, Кредитор способом, предусмотренным Договором кредитования, не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней после совершения Заемщиком частичного досрочного возврата Кредита, предоставляет Заемщику новый График платежей с учетом произведенного перерасчета.

4.30. В случае если Заемщик внес на Текущий счет сумму платежа до наступления даты платежа, внесенные денежные средства находятся на Текущем счете до наступления даты Очередного платежа. В случае если сумма денежных средств, внесенных Заемщиком на Текущий счет, превышает размер платежа, предусмотренный Графиком платежей, сумма превышения (после списания Очередного платежа) находится на Текущем счете. Частичное досрочное погашение задолженности по Кредиту за счет оставшейся суммы производится только по заявлению Заемщика в вышеуказанном порядке.

4.31. Календарный месяц, в котором осуществлено полное досрочное исполнение обязательств по Договору кредитования, считается Последним процентным периодом.

## **5. Условия ипотеки (залога) Предмета ипотеки**

5.1. Условия ипотеки (залога) Предмета ипотеки при предоставлении Кредита на приобретение недвижимости по договору участия в долевом строительстве или договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве:

5.1.1. согласно ст. 77.2 Закона об ипотеке основанные на Договоре приобретения права требования Заемщика на Объект недвижимости, являющиеся Предметом ипотеки, в силу закона находятся в залоге у Кредитора в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика перед Банком по Договору кредитования с момента государственной регистрации Договора приобретения в ЕГРН. Государственная регистрация указанного залога прав требования осуществляется одновременно с государственной регистрацией Договора приобретения;

5.1.2. при государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости после выполнения Застройщиком и Заемщиком условий Договора приобретения залог прав требования Заемщика на Объект недвижимости в силу закона заменяется на залог Объекта недвижимости, являющегося Предметом ипотеки, который поступает в залог Кредитору в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика перед Банком по Договору кредитования;

5.1.3. Заемщик обязан после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Объект недвижимости, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством документа о передаче Заемщику завершеного строительством

Объекта недвижимости в соответствии с Договором приобретения:

- предоставить Кредитору копию передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством документа о передаче Заемщику завершенного строительством Объекта недвижимости;

- произвести оценку Объекта недвижимости в оценочной компании/у частнопрактикующего оценщика при условии соответствия отчета требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, производящий оценку Объекта недвижимости;

- подписать Закладную в отношении Объекта недвижимости, являющегося жилым помещением или жилым строением (таунхаус) с земельным участком, на котором он расположен, или апартаментами, по составленной Кредитором форме и передать ее на государственную регистрацию в Росреестр на основании совместного заявления Заемщика как Залогодателя и Кредитора как залогодержателя;

5.1.4. Заемщик обязан не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Закладной, предоставить в Регистрирующий орган заявление и документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости.

5.2. Условия ипотеки (залога) Предмета ипотеки при предоставлении Кредита на приобретение недвижимости по договору купли-продажи:

5.2.1. приобретенный по Договору приобретения Объект недвижимости, являющийся жилым помещением, находится в залоге у Кредитора в силу закона согласно ст. 77 Закона об ипотеке в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика перед Банком по Договору кредитования с момента государственной регистрации в ЕГРН права собственности Заемщика на Объект недвижимости и ипотеки Объекта недвижимости в пользу Кредитора;

5.2.2. приобретенный по Договору приобретения Объект недвижимости, являющийся нежилым помещением, находится в залоге у Кредитора в силу закона согласно ст. 69.1 Закона об ипотеке в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика перед Банком по Договору кредитования с момента государственной регистрации в ЕГРН права собственности Заемщика на Объект недвижимости и ипотеки Объекта недвижимости в пользу Кредитора;

5.2.3. для оформления Закладной залога Объекта недвижимости Заемщик обязан в дату заключения Договора приобретения подписать Закладную в отношении Объекта недвижимости, являющегося жилым помещением, жилым строением с земельным участком или апартаментами, по составленной Кредитором форме и передать Договор приобретения, Закладную и совместное заявление Заемщика как залогодателя и Кредитора как залогодержателя о регистрации Закладной в Регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Залогодателя на Объект недвижимости и его залога (ипотеки) в пользу Кредитора;

5.2.4. при приобретении Заемщиком по Договору приобретения доли в праве собственности на квартиру указанная доля находится в залоге у Кредитора в силу закона согласно ст. 77 Закона об ипотеке в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика перед Банком по Договору кредитования с момента государственной регистрации в ЕГРН права собственности Заемщика на указанную долю и ипотеки указанной доли в пользу Кредитора.

При приобретении последней доли/комнаты в квартире и объединении всех долей в собственности Заемщика Заемщик обязан передать в залог Кредитору всю квартиру в следующем порядке:

- не позднее 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на последнюю долю заключить с

Кредитором договор ипотеки квартиры и оформить Закладную на квартиру по составленной Кредитором форме;

– не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты заключения Договора ипотеки квартиры и подписания Закладной передать Договор ипотеки квартиры и Закладную в Регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Залогодателя на квартиру и ее залога (ипотеки) в пользу Кредитора.

5.3. Условия ипотеки (залога) Предмета ипотеки при предоставлении Кредита под залог недвижимости по Программе «Целевой кредит под залог имеющейся недвижимости»:

5.3.1. Заемщик обязан в день заключения Договора кредитования:

– заключить с Кредитором Договор ипотеки Предмета ипотеки;

– обеспечить подписание Договора об ипотеке всеми собственниками Предмета ипотеки;

– подписать Закладную на Предмет ипотеки, являющийся жилым помещением, жилым строением с земельным участком или апартаментами, по составленной Кредитором форме;

5.3.2. в течение 5 (Пяти) рабочих дней после заключения Договора об ипотеке передать Договор об ипотеке и Закладную в Регистрирующий орган для государственной регистрации залога (ипотеки) Предмета ипотеки в пользу Кредитора.

5.4. Условия ипотеки Предмета ипотеки при предоставлении Кредита на приобретение недвижимости по Программе «Рефинансирование ипотеки стороннего банка», а также при предоставлении Кредита по Программе «Семейная ипотека» на цели рефинансирования (повторного рефинансирования):

5.4.1. в случае, если Предметом ипотеки, обеспечивающим исполнение обязательств Заемщика по Предшествующему кредитному договору, является Объект недвижимости, Заемщик обязан:

5.4.1.1. в день подписания Договора кредитования заключить с Кредитором Договор об ипотеке (Последующий договор об ипотеке) Предмета ипотеки и обеспечить его подписание всеми собственниками Предмета ипотеки;

5.4.1.2. осуществить следующие действия:

5.4.1.2.1. если ипотека в пользу Кредитора является последующей:

– передать Последующий договор об ипотеке в Регистрирующий орган для государственной регистрации последующей ипотеки в пользу Кредитора в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты заключения Последующего договора об ипотеке;

5.4.1.2.2. если ипотека в пользу Кредитора не является последующей:

– предоставить Кредитору подтверждающий документ с отметкой предыдущего банка-кредитора о полном досрочном погашении кредита в течение 7 (Семи) календарных дней с даты фактической выдачи Кредита;

– предоставить Кредитору закладную с отметкой о погашении регистрационной записи об обременении Предмета ипотеки в пользу предыдущего банка-кредитора в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты фактической выдачи Кредита;

– передать Договор об ипотеке в Регистрирующий орган для государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения предшествующего залога (ипотеки) по Предшествующему кредитному договору;

5.4.1.3. подписать Закладную на Предмет ипотеки, являющийся жилым помещением, жилым строением с земельным участком или апартаментами, по составленной Кредитором форме, и передать Закладную в Регистрирующий орган для государственной регистрации в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения предшествующего залога (ипотеки) по Предшествующему кредитному договору;

5.4.2. в случае, если Предметом ипотеки, обеспечивающим исполнение обязательств Заемщика по Предшествующему кредитному договору, являются права требования по договору участия в долевом строительстве, Заемщик обязан:

5.4.2.1. в день подписания Договора кредитования заключить с Кредитором Договор об ипотеке (Последующий договор об ипотеке) Предмета ипотеки и обеспечить его подписание всеми собственниками Предмета ипотеки;

5.4.2.2. осуществить следующие действия:

5.4.2.2.1. если ипотека в пользу Кредитора является последующей:

– передать Последующий договор об ипотеке в Регистрирующий орган для государственной регистрации последующей ипотеки в пользу Кредитора в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты заключения Последующего договора об ипотеке;

5.4.2.2.2. если ипотека в пользу Кредитора не является последующей:

– предоставить Кредитору подтверждающий документ с отметкой предыдущего банка-кредитора о полном досрочном погашении кредита в течение 7 (Семи) календарных дней с даты погашения предшествующего кредита;

– предоставить Кредитору в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты заключения Договора об ипотеке закладную с отметкой о погашении регистрационной записи об обременении Предмета ипотеки в пользу предыдущего банка-кредитора (в случае оформления) или копию расписки (описи), выданную Регистрирующим органом и содержащую в том числе сведения о поданном Заемщиком заявлении о погашении регистрационной записи об ипотеке;

– передать Договор об ипотеке в Регистрирующий орган для государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты погашения предшествующего залога (ипотеки) по Предшествующему кредитному договору;

5.4.2.3. при государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости после выполнения Застройщиком и Заемщиком условий Договора приобретения залог прав требования Заемщика на Объект недвижимости в силу закона заменяется на залог Объекта недвижимости, являющегося Предметом ипотеки, который поступает в залог Кредитору в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика перед Банком по Договору кредитования;

5.4.2.4. после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Объект недвижимости, Заемщик в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством документа о передаче Заемщику завершеного строительством Объекта недвижимости в соответствии с Договором приобретения обязан:

– представить Кредитору копию передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством документа о передаче Заемщику завершеного строительством Объекта недвижимости;

– произвести оценку Объекта недвижимости у независимого оценщика, согласованного с Кредитором;

– подписать Закладную или дополнительное соглашение к уже оформленной Закладной в отношении Объекта недвижимости, являющегося жилым помещением, жилым строением (таунхаус) с земельным участком или апартаментами, по составленной Кредитором форме и передать ее на государственную регистрацию в Росреестр на основании совместного заявления Заемщика как Залогодателя и Кредитора как залогодержателя;

– в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости предъявить Кредитору выписку из ЕГРН с указанием обременения Объекта недвижимости ипотекой (при наличии выписки у Заемщика).

5.5. Заемщик как Залогодатель Предмета ипотеки не вправе без предварительного письменного согласия Кредитора до полного исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования:

5.5.1. отчуждать Предмет ипотеки, осуществлять его последующую ипотеку, распоряжаться им иным образом, в том числе – совершать уступку заложенных прав требования, являющихся Предметом ипотеки;

5.5.2. регистрировать по адресу места нахождения Объекта недвижимости кого-либо кроме Заемщика(ов);

5.5.3. сдавать Объект недвижимости внаем или в аренду, передавать его в безвозмездное пользование, обременять его правами третьих лиц либо иным образом;

5.5.4. совершать действия, влекущие прекращение или уменьшение стоимости прав требования, являющихся Предметом ипотеки;

5.5.5. осуществлять перевод Объекта недвижимости, являющегося апартаментами, в жилой фонд до полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору кредитования;

5.5.6. использовать Объект недвижимости, являющийся нежилым помещением, для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

5.6. Заемщик как Залогодатель Предмета ипотеки обязан:

5.6.1. предпринимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонты Объекта недвижимости, уведомлять Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки;

5.6.2. предоставлять по требованию Кредитора документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра и/или оценки Кредитором, представителями Банка России или иными уполномоченными организациями Предмета ипотеки по месту его нахождения в целях проверки фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки;

5.6.3. предоставить Кредитору равноценное обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования в случае утраты Предмета ипотеки, в течение 1 (Одного) месяца после даты указанной утраты;

5.6.4. предпринимать меры, необходимые для защиты заложенных прав требования, являющихся Предметом ипотеки, от требований и притязаний третьих лиц;

5.6.5. незамедлительно уведомлять Кредитора любым доступным способом о любых изменениях прав требования, являющихся Предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные права требования;

5.6.6. при намерении совершить перепланировку (переустройство) Объекта недвижимости – предварительно уведомить об этом Кредитора и согласовать перепланировку (переустройство) с уполномоченными органами и организациями в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, представить Кредитору согласованный план перепланировки (переустройства), а по окончании перепланировки (переустройства) – экспликацию и поэтажный план Объекта недвижимости, выданные уполномоченными организациями;

5.6.7. при уже совершенной до выдачи Кредита перепланировке (переустройстве) Объекта недвижимости – в течение 12 (Двенадцати) месяцев с даты выдачи Кредита согласовать перепланировку (переустройство) с уполномоченными органами и организациями в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и представить Кредитору экспликацию и поэтажный план Объекта недвижимости, выданные уполномоченными организациями.

5.7. Кредитор как залогодержатель Предмета ипотеки вправе:

5.7.1. без согласия Заемщика как Залогодателя передавать Закладную (права по Закладной) иному лицу (новому владельцу Закладной), передавать Закладную (права по Закладной) в залог третьим лицам;

5.7.2. производить документальную и фактическую проверку, в том числе с выездом на место нахождения Объекта недвижимости, целевого использования Кредита, а также наличия, состояния, условий содержания Объекта недвижимости и состава лиц, постоянно или временно проживающих в Объекте недвижимости (если Объектом недвижимости является жилое помещение), и оснований для их проживания. По результатам проверки Кредитором на месте составляется акт.

5.8. Кредитор обязан:

5.8.1. передать Закладную Заемщику в порядке и в сроки, установленные законодательством, после исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования в полном объеме;

5.8.2. в случае передачи Закладной (прав по Закладной) новому владельцу Закладной – письменно уведомить об этом Заемщика в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента перехода прав по Закладной к новому владельцу Закладной с указанием реквизитов нового владельца Закладной как нового Кредитора по Договору кредитования, необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору кредитования.

5.9. Иные отношения Кредитора и Заемщика, связанные с залогом Предмета ипотеки, регулируются действующим законодательством.

## **6. Условия страхования рисков**

6.1. В случаях, предусмотренных частью 2 статьи 31 Закона об ипотеке, Заемщик обязан заключить договор Имущественного страхования и представить Кредитору подлинный экземпляр договора (полиса) страхования, а также оригинал документа, подтверждающего оплату страховой премии в соответствии с условиями договора Имущественного страхования:

6.1.1. по Программам «Вторичный рынок», «Целевой кредит под залог имеющейся недвижимости», «Рефинансирование ипотеки стороннего банка», а также при предоставлении Кредита на приобретение недвижимости по договору-купли продажи по Программам «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека» и «IT-ипотека» – не позднее даты фактической выдачи Кредита;

6.1.2. при предоставлении Кредита на приобретение недвижимости по договору участия в долевом строительстве или договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, а также по Программам «Рефинансирование ипотеки стороннего банка», «Семейная ипотека», «Дальневосточная ипотека», «IT-ипотека», если обеспечением обязательств Заемщика по Предшествующему кредитному договору является залог прав требования по договору участия в долевом строительстве – в течение 7 (Семи) календарных дней после даты оформления права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) на Объект недвижимости.

6.2. Заемщик обязуется обеспечить имущественное страхование Объекта недвижимости в течение всего срока действия Договора кредитования.

6.3. В случаях, предусмотренных Индивидуальными условиями, Заемщик вправе заключить Договоры страхования следующих рисков:

– договор Личного страхования – не позднее даты фактической выдачи Кредита и обеспечить указанное страхование в течение всего срока действия Договора кредитования;

– договор Титульного страхования – не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты оформления права собственности Заемщика и иных собственников (при

наличии) на Объект недвижимости и обеспечить указанное страхование в течение 3 (Трех) лет после указанной даты.

6.4. Страховая сумма по условиям договора Личного страхования в каждую конкретную дату уплаты страховой премии должна быть не меньше Остатка Основного долга по Договору кредитования на соответствующую дату. При расчете размера страховой суммы по соглашению между страховщиком и Заемщиком может учитываться также размер процентов по Договору кредитования.

Страховая сумма по договору Имущественного и Титульного страхования не может превышать действительной (страховой) стоимости Объекта недвижимости, указанной в данных договорах (полисах) страхования на момент их заключения.

6.5. Страхование может осуществляться любыми страховыми компаниями, выбранными Заемщиком и согласованными Банком.

6.6. Заемщик обязан представлять Кредитору не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты наступления очередного срока уплаты страховой премии оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии по Договорам страхования.

6.7. Заемщик не вправе без получения предварительного письменного согласия Кредитора вносить (инициировать) изменения в Договоры страхования, в том числе – заменять Банк на иного выгодоприобретателя.

6.8. Заемщик обязан направлять страховые выплаты по вышеуказанным Договорам страхования, поступившие на Текущий счет, на исполнения своих обязательств по Договору Кредитования.

6.9. В случае нарушения Заемщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.7 Общих условий, а также допущения просрочки исполнения Заемщиком обязательств по предоставлению Кредитору документов, подтверждающих факт полной оплаты страховой премии по договору Личного страхования за очередной период страхования в соответствии с Общими условиями, на срок более 30 (Тридцати) календарных дней после даты, следующей за датой окончания оплаченного периода страхования, Кредитор вправе увеличить процентную ставку по Договору кредитования в соответствии с Индивидуальными условиями до уровня процентной ставки, действовавшей у Кредитора на момент заключения Договора кредитования по иным договорам потребительского кредита на сопоставимых (сумма, срок возврата) условиях без обязательного заключения договора страхования, но не выше процентной ставки по таким договорам, действующей на момент принятия Кредитором решения об увеличении размера процентной ставки в связи с неисполнением обязанности по страхованию.

В этом случае Кредитор по истечении 7 (семи) рабочих дней с даты нарушения Заемщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.7 Общих условий, либо наступления очередного срока уплаты страховой премии направляет Заемщику в порядке, предусмотренном Договором кредитования, уведомление о повышении процентной ставки по Договору кредитования и новый График платежей с увеличенной процентной ставкой.

В случае выполнения Заемщиком нарушенных обязанностей по страхованию до истечения тридцатидневного срока со дня нарушения соответствующей обязанности увеличение процентной ставки не производится, новый График платежей не вступает в силу.

При возобновлении Заемщиком исполнения обязанностей по договору Личного страхования по истечении тридцатидневного срока, размер процентной ставки снижается до значения, предусмотренного Индивидуальными условиями, с первого дня ближайшего Процентного периода, следующего за днем предоставления Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих соответствие договора Личного страхования требованиям Кредитора, либо уплату страховой премии по договору Личного страхования. Заемщику предоставляется новый График платежей в срок до



15 (Пятнадцатого) числа месяца ввода в действие нового значения процентной ставки в порядке, установленном Договором кредитования.

При изменении процентной ставки в соответствии с условиями настоящего пункта осуществляется пересчет суммы Аннуитетного платежа (а также платежа за Последний процентный период) в соответствии с п. 4.8 Общих условий Договора кредитования.

При указанном перерасчете дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору кредитования не заключается.

## **7. Права и обязанности сторон Договора кредитования**

### **7.1. Заемщик обязуется:**

7.1.1. Для получения Кредита выполнить условия, указанные в разделе 3 Общих условий.

7.1.2. В срок и в порядке, установленными Договором кредитования, осуществлять платежи в счет возврата Кредита и уплаты процентов, начисленных за пользование Кредитом, а также уплачивать неустойку (при наличии таковой).

7.1.3. Использовать Кредит по целевому назначению, указанному в Индивидуальных условиях.

7.1.4. Произвести возврат Остатка Основного долга, уплатить Кредитору начисленные за пользование Кредитом проценты и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня предъявления Кредитором письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по Договору кредитования по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Договором кредитования.

7.1.5. Ежегодно (не чаще четырех раз в течение года) в срок не позднее 14 (Четырнадцать) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Кредитора предоставлять Кредитору информацию о своем финансовом состоянии и доходах (заверенную работодателем справку с места работы либо справку о доходах физического лица, либо иные документы, подтверждающие финансовое состояние).

7.1.6. Письменно уведомлять Кредитора об изменении сведений о Заемщике, указанных в Индивидуальных условиях, в срок не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Кредитора.

7.1.7. Предоставлять Кредитору сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора в соответствии со ст. 46 Семейного кодекса Российской Федерации в части, касающейся изменения правового режима Предмета ипотеки, а также о признании в установленном порядке брачного договора недействительным в срок не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента наступления соответствующего события или получения запроса Кредитора.

7.1.8. По требованию Кредитора предоставлять иную информацию об обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Заемщиком своих обязательств по Договору кредитования.

7.1.9. При возбуждении в отношении Заемщика производства по делу о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» письменно уведомить об этом Кредитора в течение 1 (Одного) рабочего дня со дня возбуждения.

7.1.10. Не уступать полностью или частично свои права и обязанности по Договору кредитования третьему(им) лицу(ам) без письменного согласия Кредитора.

7.1.11. При предоставлении Кредита на приобретение недвижимости по договору участия в долевом строительстве или договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, а также при предоставлении кредита по Программам «Рефинансирование ипотеки стороннего банка» и «Семейная ипотека», когда обеспечением обязательств Заемщика по Предшествующему кредитному

договору является залог прав требования по договору участия в долевом строительстве и расчеты между Заемщиком и Застройщиком производились с использованием Счета эскроу, в случае отказа Заемщика либо Застройщика от исполнения Договора приобретения – вернуть всю сумму Кредита, уплатить причитающиеся проценты за пользование Кредитом, неустойку (при наличии) и иные платежи, предусмотренные Договором кредитования, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения денежных средств от Застройщика или от Эскроу-агента.

7.1.12. При предоставлении Кредита по Программе «Целевой кредит под залог имеющейся недвижимости») документально подтвердить целевое использование Кредита путем предоставления Кредитору не позднее 3 (Трех) календарных месяцев с даты фактического предоставления Кредита одного или нескольких из нижеуказанных документов (в зависимости от целевого назначения кредита):

- договор купли-продажи Объекта недвижимости с отметкой Регистрирующего органа о переводе документа в электронный образ; выписка из ЕГРН, подтверждающая право собственности Заемщика на приобретаемое недвижимое имущество/земельный участок;

- договор инвестирования/соинвестирования, договор участия в долевом строительстве, иной документ, подтверждающий приобретение в собственность недвижимого имущества;

- договор о выполнении работ по ремонту/реконструкции Объекта недвижимости с указанием стоимости услуг, документы об оплате работ и материалов;

- разрешение государственных органов на строительство, договор о выполнении работ по строительству, архитектурно-строительный проект на строительство жилого дома;

- паспорт приобретенного транспортного средства, свидетельство о регистрации транспортного средства с указанием Заемщика в качестве собственника транспортного средства;

- иные документы по требованию Кредитора.

7.1.13. При наличии в Индивидуальных условиях информации о планируемом частичном погашении Кредита за счет средств Материнского (семейного) капитала:

- не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты фактического предоставления Кредита направить (подать) в территориальный орган Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации заявление о распоряжении средствами Материнского (семейного) капитала путем направления средств на погашение ипотечного кредита и представить Кредитору копию указанного заявления с отметкой территориального органа Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации о приеме данного заявления;

- в течение 40 (Сорока) календарных дней с даты подачи вышеуказанного заявления в территориальный орган Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации представить Кредитору копию сообщения указанного органа об удовлетворении (или об отказе в удовлетворении) заявления Заемщика о распоряжении средствами Материнского (семейного) капитала.

7.1.14. При подписании Закладной по Кредиту, полученному в рамках Программы «Рефинансирование ипотеки стороннего банка» или «Семейная ипотека» на цели рефинансирования (повторного рефинансирования), по запросу Кредитора предоставить ему Договор об ипотеке с отметкой Регистрирующего органа о переводе документа в электронный образ, а также выписку из ЕГРН, содержащую сведения о государственной регистрации ипотеки в силу договора в пользу Кредитора и отсутствии иных обременений в отношении Предмета ипотеки.

7.1.15. При предоставлении Кредита Заемщику по Программе «Дальневосточная ипотека» в случае, если на дату подписания Индивидуальных условий у Заемщика, а также у супруга(-и)<sup>1</sup> Заемщика отсутствует регистрация по месту жительства на территории субъекта РФ, входящего в состав Дальневосточного федерального округа, зарегистрироваться по адресу Предмета ипотеки. В период начиная с 271 (Двухсот семьдесят первого) календарного дня с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки и до даты, отстоящей на 5 (Пять) лет от даты выдачи Кредита, предоставлять ежемесячно Кредитору документы в отношении себя, а также своей(-го) супруга(-и)<sup>2</sup>, подтверждающие факт регистрации по месту жительства, факт снятия с регистрационного учета по месту жительства по адресу Предмета ипотеки, по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти в сфере миграции. Указанный период продлевается на период приостановления исполнения Заемщиком (солидарным заемщиком) своих обязательств по Договору кредитования в соответствии с Федеральным законом от 07.10.2022 № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

7.1.16. При предоставлении Кредита по Программе «IT-ипотека»:

7.1.16.1. В течение всего срока действия Договора кредитования являться стороной по Договору приобретения Предмета ипотеки, а после передачи Предмета ипотеки Заемщику - собственником или одним из собственников (участников общей долевой собственности или общей совместной собственности) Предмета ипотеки. Предоставить Кредитору документы, подтверждающие выполнение данной обязанности:

а) на дату заключения Договора кредитования – оригинал Договора приобретения;

б) в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки:

– выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию права собственности Заемщика на Предмет ипотеки и регистрацию ипотеки в пользу Кредитора, или

– при приобретении прав требований по договору участия в долевом строительстве или договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве – выписку из ЕГРН, подтверждающую регистрацию Договора приобретения в ЕГРН и регистрацию залога прав требования в пользу Кредитора.

7.1.16.2. Не передавать Предмет ипотеки в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по другому кредитному договору иному залогодержателю.

7.1.16.3. Каждые 6 (Шесть) месяцев в течение 5 (Пяти) лет с даты заключения Договора кредитования предоставлять Кредитору сведения об основном месте работы<sup>3</sup>.

7.1.17. Указанные в п.7.1.16. Общие условия сведения и документы направляются Заемщиком Кредитору способами, установленными п.10.10 Общие условия. Обязанность Заемщика по предоставлению Кредитору указанных

---

<sup>1</sup> Для супруга(-и) Заемщика Категории «Молодая семья». По тексту Общие условия здесь и далее по Программе «Дальневосточная ипотека» супруг имеется в виду только при его наличии.

<sup>2</sup> Для супруга(-и) Заемщика Категории «Молодая семья».

<sup>3</sup> Копия трудовой книжки, заверенной работодателем Аккредитованной IT-компанией, или справка от работодателя Аккредитованной IT-компани, содержащая сведения о трудовой деятельности, стаже работы в организации (форма СТД-Р или форма СТД-ПФР).

документов считается выполненной в дату вручения или (при наличии технической возможности) размещения в системе дистанционного обслуживания «Интер@ктив».

7.1.18. В срок не позднее 90 (Девяноста) календарных дней с даты заключения Договора кредитования предоставить Кредитору платежный документ о перечислении Субсидии в счет уплаты первоначального взноса/его части, если Предмет ипотеки приобретается с использованием Субсидии (не предоставляется в случае перечисления Субсидии на счет, открытый в Банке).

## **7.2. Заемщик имеет право:**

7.2.1. Произвести полное или частичное досрочное исполнение обязательств на условиях, установленных Договором кредитования.

7.2.2. До фактического предоставления Кредита отказаться от его получения, направив письменное заявление Кредитору. При этом Договор кредитования будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения указанного заявления Кредитором.

7.2.3. Обратиться к Кредитору с заявлением о предоставлении Льготного периода в соответствии с разделом 8 Общих условий.

## **7.3. Кредитор обязуется:**

7.3.1. Предоставить Заемщику Кредит в соответствии с условиями Договора кредитования в порядке и в сроки, установленные Договором кредитования, при условии выполнения Заемщиком условий, предусмотренных Индивидуальными условиями и разделом 3 Общих условий.

7.3.2. Предоставить Заемщику по его запросу копии платежных поручений о перечислении со Счета суммы Кредита и собственных средств Заемщика (при наличии соответствующего поручения Заемщика на перевод денежных средств), которые являются документами, подтверждающими оплату цены Договора приобретения.

7.3.3. В день подписания Индивидуальных условий передать Заемщику График платежей, который подписывается Сторонами, а также предоставлять Графики платежей в иных случаях в порядке и в сроки, предусмотренные Договором, с указанием в Графиках платежей информации о ПСК и полной сумме, подлежащей выплате Заемщиком.

7.3.4. В случае если Договором кредитования предусмотрена возможность снижения процентной ставки за пользование Кредитом при заключении Заемщиком Договора страхования:

7.3.7.1. рассмотреть заявление Заемщика, представленное в соответствии с Договором кредитования, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его получения и предоставить (направить) Заемщику письменное уведомление о принятом решении;

7.3.7.2. любым из способов, предусмотренных Договором кредитования для направления сообщений сторонам Договора кредитования, предоставить (направить) Заемщику новый График платежей, предусматривающий снижение процентной ставки за пользование Кредитом с указанием даты снижения ставки;

7.3.7.3. произвести снижение процентной ставки по Кредиту до уровня, установленного на момент заключения Договора кредитования, в первый день Процентного периода, следующего за днем предоставления Заемщиком документов, подтверждающих исполнение обязательств по Личному страхованию, если такие обязательства предусмотрены Индивидуальными условиями, и Кредитор воспользовался правом на увеличение процентной ставки по Кредиту.

7.3.5. По требованию Заемщика предоставлять ему в соответствии с требованиями законодательства по месту получения Кредита, либо с использованием удаленных каналов обслуживания (при наличии соответствующей технической возможности), информацию о размере Задолженности по Договору кредитования, а также о датах и размерах произведенных и предстоящих платежей в погашение

Задолженности по Договору кредитования.

7.3.6. Направлять Заемщику информацию о возникновении просроченной Задолженности по Договору кредитования не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты возникновения просроченной Задолженности, одним из способов, указанным в Индивидуальных условиях.

7.3.7. В случае перечисления Заемщиком Кредитору средств Материнского (семейного) капитала, а также в случае получения Кредитором денежных средств, перечисленных страховыми компаниями Кредитору в соответствии с условиями договоров страхования, направить поступившие денежные средства на исполнение обязательств Заемщика по Договору кредитования в соответствии с разделом 4 Общих условий.

#### **7.4. Кредитор имеет право:**

7.4.1. Производить снижение процентной ставки по Договору кредитования при поступлении от Заемщика заявления о снижении процентной ставки:

7.4.1.1. В связи со снижением ключевой ставки Банка России. По указанному основанию процентная ставка может быть снижена Кредитором в одностороннем порядке не более одного раза за календарный год, снижение процентной ставки по Договору кредитования не может превышать количество пунктов соответствующего снижения ключевой ставки Банка России. При снижении процентной ставки по данному основанию дополнительное соглашение к Договору кредитования не заключается, Кредитор предоставляет Заемщику новый График платежей и информацию о ПСК не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты изменения процентной ставки.

7.4.1.2. В связи с соответствием Заемщика условиям предоставления кредитным организациям субсидий из федерального бюджета или бюджета субъекта Российской Федерации для возмещения кредитным организациям недополученных доходов по выданным (приобретенным) кредитными организациями жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным физическим лицам (далее – субсидии). По указанному основанию процентная ставка по Договору кредитования может быть снижена при одновременном наличии следующих условий:

1) наличие действующего нормативно-правового акта федерального государственного органа или государственного органа субъекта Российской Федерации, определяющего условия и порядок предоставления субсидий кредитным организациям;

2) соответствие Кредитора и Договора кредитования требованиям, содержащимся в условиях предоставления субсидий;

3) соответствие Заемщика требованиям, содержащимся в условиях предоставления субсидий, требованиям соответствующей кредитной программы Кредитора, основанной на условиях предоставления субсидий;

4) предоставление Заемщиком Кредитору необходимых документов, подтверждающих его соответствие вышеуказанным требованиям, а также по запросу Кредитора – иных документов, необходимых для субсидирования по Договору кредитования.

По указанному основанию процентная ставка по Договору кредитования не может быть снижена больше, чем на количество пунктов, определенных условиями предоставления субсидии. При снижении процентной ставки по данному основанию Кредитор и Заемщик заключают дополнительное соглашение к Договору кредитования с новым Графиком платежей и информацией о ПСК.

7.4.2. В одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение которого неустойка не взимается.

7.4.3. Потребовать досрочного расторжения Договора кредитования и/или

потребовать досрочного возврата предоставленного Кредита, уплаты причитающихся на момент возврата процентов за пользование Кредитом и неустойки, предусмотренной Договором кредитования, направив Заемщику соответствующее требование способом, установленным Договором кредитования, и установив разумный срок возврата оставшейся суммы Кредита, который не может быть менее чем 30 (Тридцать) календарных дней с момента направления требования Кредитором, в следующих случаях:

- при нарушении Заемщиком условий Договора кредитования в отношении сроков возврата сумм Основного долга и (или) уплаты процентов продолжительностью (общей продолжительностью) более чем 60 (Шестьдесят) календарных дней в течение последних 180 (Ста восьмидесяти) календарных дней;
- в случае невыполнения Заемщиком условия Договора кредитования о целевом использовании Кредита, а также при нарушении Заемщиком обязанности обеспечить возможность осуществления Кредитором контроля за целевым использованием Кредита;
- при невыполнении Заемщиком предусмотренных Договором кредитования обязанностей по обеспечению возврата Кредита, в том числе:
  - если по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, Предмет ипотеки утрачен или поврежден настолько, что вследствие этого обеспечение Договора кредитования существенно ухудшилось;
  - при выбытии Предмета ипотеки из собственности или владения Заемщика не в соответствии с условиями Договора кредитования или Договора об ипотеке;
- при отказе Заемщика от исполнения настоящего Договора путем закрытия Заемщиком Текущего счета, открытого Заемщиком у Кредитора и используемого Сторонами для исполнения настоящего договора.

7.4.3.1. Потребовать досрочного расторжения Договора кредитования и/или потребовать досрочного возврата предоставленного Кредита, уплаты причитающихся на момент возврата процентов за пользование Кредитом и неустойки, предусмотренной Договором кредитования, направив Заемщику соответствующее требование способом, установленным Договором кредитования, и установив разумный срок возврата оставшейся суммы Кредита, который не может быть менее чем 30 (Тридцать) календарных дней с момента направления требования Кредитором, а при невыполнении Заемщиком указанного требования – обратиться с иском на Предмет ипотеки в следующих случаях:

- в случае обращения с иском на Предмет ипотеки по требованиям, обеспеченным предшествующей или последующей ипотекой, а также при нарушении Заемщиком установленных законодательством правил о последующем залоге;
- при грубом нарушении Заемщиком правил пользования Предметом ипотеки, правил содержания или ремонта Предмета ипотеки, обязанности принимать меры по сохранению Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки, при необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки;
- при несообщении Заемщиком Кредитору обо всех правах третьих лиц на Предмет ипотеки, известных Заемщику к моменту государственной регистрации ипотеки;
- неисполнение Заемщиком свыше 30 (Тридцати) календарных дней обязанности по Имущественному страхованию, предусмотренной условиями Договора кредитования;

– при отчуждении Предмета ипотеки без согласия Кредитора как залогодержателя или без наличия права на это, предусмотренного в Закладной, в случае выдачи Закладной;

– при невыполнении Заемщиком обязанности получения согласия Кредитора как залогодержателя на предоставление имущества во владение или в пользование третьим лицам;

– в случае принудительного изъятия Предмета ипотеки у Заемщика государством;

– при следующих нарушениях Заемщиком установленных Договором кредитования обязательств по возврату Кредита и/или уплате процентов:

1) если при нарушении одновременно присутствуют следующие условия:

– сумма неисполненного обязательства составляет не менее чем 5 (Пять) процентов от стоимости Предмета ипотеки;

– период просрочки исполнения обязательства составляет не менее 3 (Трех) месяцев;

2) при нарушении Заемщиком срока, установленного для возврата Очередного платежа либо его части, более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев даже если каждая просрочка незначительна.

7.4.4. Уступить права требования по Договору Кредитования третьим лицам, включая некредитные организации, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и согласием Заемщика, выраженным в Индивидуальных условиях, и предоставлять им документы и информацию (в том числе персональные данные Заемщика), необходимые для реализации прав требования, а при наличии Закладной – передать права на Закладную любому третьему лицу с уведомлением об этом Заемщика в течение 1 (одного) месяца с даты указанной уступки (передачи).

7.4.5. При предоставлении Кредита на приобретение недвижимости по договору участия в долевом строительстве или договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, а также при предоставлении кредита по Программам «Рефинансирование ипотеки стороннего банка» и «Семейная ипотека», когда обеспечением обязательств Заемщика по Предшествующему кредитному договору является залог прав требования по договору участия в долевом строительстве или договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и расчеты между Заемщиком и Застройщиком производились с использованием Счета эскроу, списывать денежные средства, поступающие на Залоговый счет, указанный в Индивидуальных условиях, в счет исполнения обязательств Заемщика по Договору кредитования.

7.4.6. Проверять целевое использование Кредита, в том числе путем запроса информации, необходимой для контроля за целевым использованием Кредита, как у Заемщика, так и у любых третьих лиц, владеющих такой информацией.

7.4.7. Увеличить процентную ставку по Договору кредитования в размере, указанном в Индивидуальных условиях, в случае, установленном п. 6.9 Общих условий (указанным пунктом предусмотрены порядок и условия изменения ставки и уведомления Заемщика в связи с неисполнением обязанности по страхованию), а также в следующих случаях:

7.4.7.1. Непредставления Заемщиком Кредитору:

7.4.7.1.1. в случае, если Предметом ипотеки, обеспечивающим исполнение обязательств Заемщика по Предшествующему кредитному договору, является Объект недвижимости – закладной с отметкой о погашении регистрационной записи об обременении Предмета ипотеки в пользу предыдущего банка-кредитора – в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты заключения Договора об ипотеке;

7.4.7.1.2. в случае, если Предметом ипотеки, обеспечивающим исполнение обязательств Заемщика по Предшествующему кредитному договору, являются права требования по договору участия в долевом строительстве – закладной с отметкой о погашении регистрационной записи об обременении Предмета ипотеки в пользу предыдущего банка-кредитора (в случае оформления) или копии расписки (описи), выданной Регистрирующим органом и содержащей в том числе сведения о поданном Заемщиком заявлении о погашении регистрационной записи об ипотеке;

7.4.7.1.3. в случае, если Кредит предоставляется Заемщику по Программе «Дальневосточная ипотека» и на дату подписания Индивидуальных условий у Заемщика и у супруга(-и)<sup>4</sup> Заемщика отсутствует регистрация по месту жительства на территории субъекта РФ, входящего в состав Дальневосточного федерального округа – документа в отношении себя и своей(-го) супруга(-и)<sup>5</sup>, подтверждающего факт регистрации по месту жительства по адресу Предмета ипотеки, по форме и в период, которые указаны в п. 7.1.15 настоящих Общих условий.

При предоставлении указанного документа размер процентной ставки снижается до значения, предусмотренного п. 4.1 Индивидуальных условий, с первого дня Процентного периода, следующего за днем предоставления Заемщиком Кредитору документа, подтверждающего факт регистрации по месту жительства по адресу Предмета ипотеки.

7.4.7.2. Если Кредит предоставляется по Программе «Дальневосточная ипотека» и Заемщиком до истечения периода, указанного в п. 7.1.15 настоящих Общих условий, предоставлен документ в отношении себя и своей(-го) супруга(-и)<sup>6</sup>, подтверждающий факт снятия с регистрационного учета по месту жительства по адресу Предмета ипотеки, или, в случае, если Кредитору стало известно о таком снятии с регистрационного учета Заемщика и супруга(-и)<sup>7</sup> такого Заемщика.

7.4.7.3. Если Кредит предоставляется по Программе «Дальневосточная ипотека» и Кредитору стало известно, что Заемщик или его супруг(-а) является (ранее являлся) заемщиком (солидарным заемщиком) или поручителем по другому жилищному (ипотечному) кредиту, по которому Кредитор либо сторонний кредитор получает (ранее получал) возмещение недополученных доходов в соответствии с условиями программы «Дальневосточная ипотека», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 №1609.

7.4.7.4. Если Кредит предоставляется по Программе «IT-ипотека» в случае прекращения Заемщиком работы в Аккредитованной IT-компании по любому из предусмотренных трудовым законодательством оснований и отсутствия у Кредитора до истечения 6 (Шести) месяцев после прекращения работы сведений о трудоустройстве Заемщика в эту же или иную Аккредитованную IT-компанию, а также в случае нарушения Заемщиком обязанностей по представлению Кредитору сведений об основном месте работы Заемщика по форме, в сроки и с периодичностью, которые установлены п. 7.1.16.3 настоящих Общих условий. Увеличение процентной ставки по данному основанию

---

<sup>4</sup> Для супруга(-и) Заемщика Категории «Молодая семья»

<sup>5</sup> Для супруга(-и) Заемщика Категории «Молодая семья».

<sup>6</sup> Для супруга(-и) Заемщика Категории «Молодая семья».

<sup>7</sup> Для супруга(-и) Заемщика Категории «Молодая семья».



возможно до даты, отстоящей на 5 (Пять) лет от даты заключения Договора кредитования.<sup>8</sup>

7.4.7.5. Если Кредит предоставляется по Программе «IT-ипотека» и Кредитору стало известно, что Заемщик является (ранее являлся) заемщиком (солидарным заемщиком) или поручителем по другому жилищному (ипотечному) кредиту (кредитам), по которому (которым) Кредитор получает или ранее получал возмещение недополученных доходов в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2022 № 805.

7.4.7.6. Если Кредит предоставляется по программам с государственным субсидированием процентной ставки в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566 и Кредитору стало известно, что Заемщик является (ранее являлся) заемщиком по другому кредитному договору, заключенному с 09.09.2023, по которому производится (ранее производилось) возмещение недополученных доходов в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23.04.2020 № 566.

7.4.8. В случаях, указанных в п.п. 7.4.7.1 – 7.4.7.6 настоящих Общих условий, Кредитор письменно уведомляет Заемщика об увеличении процентной ставки и представляет новый График платежей с увеличенной процентной ставкой не позднее чем за 20 (Двадцать) календарных дней до планируемой даты начала действия увеличенной процентной ставки в порядке, установленном п. 10.10 Общих условий.

7.4.9. При изменении процентной ставки во всех вышеуказанных случаях осуществляется пересчет суммы Аннуитетного платежа (а также платежа за Последний процентный период) в соответствии с п. 4.8 Общих условий Договора кредитования. При указанном перерасчете дополнительное соглашение к Договору кредитования не заключается.

## **8. Правила предоставления Льготного периода в соответствии с Законом о потребительском кредите**

8.1. Заемщик (один из Заемщиков) в любой момент в течение времени действия Договора кредитования, за исключением случая, указанного в абзаце 7 п. 8.2 настоящих Общих условий, вправе обратиться к Кредитору с письменным требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей Заемщика на срок, определенный Заемщиком (об установлении Льготного периода) при одновременном соблюдении следующих условий:

– размер Кредита, предоставленного по Договору кредитования, не превышает максимальный размер кредита, установленный Правительством Российской Федерации для кредитов, по которому Заемщик вправе обратиться с требованием к Кредитору о предоставлении Льготного периода;

– условия Договора кредитования ранее не изменялись по требованию Заемщика вне зависимости от перехода прав (требований) по Договору к другому кредитору, а также не изменялись по требованию Заемщика условия первоначального кредитного договора, обязательства по которому обеспечены Предметом ипотеки, прекращенного в связи с заключением с Заемщиком Договора кредитования. При этом в случае обращения Заемщика с требованием, указанным в настоящем пункте, в связи с обстоятельствами, предусмотренными абзацем 7 п. 8.2 настоящих Общих условий, не учитывается и не является основанием для отказа в предоставлении Льготного периода ранее осуществленное изменение условий Договора кредитования

---

<sup>8</sup> Условие не считается нарушенным, если в течение 5 лет с даты заключения Договора кредитования государственная аккредитация IT-компании, являющейся основным местом работы Заемщика, аннулирована, а Договор кредитования заключен до даты аннулирования государственной аккредитации IT-компании.

по требованию Заемщика (одного из Заемщиков) в связи с обстоятельствами, предусмотренными абзацами 2 – 6 п. 8.2 настоящих Общих условий, и наоборот;

– Предметом ипотеки является Объект недвижимости, являющийся жилым помещением, единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика (одного из Заемщиков), или право требования Заемщика как участника долевого строительства в отношении такого Объекта недвижимости, вытекающее из Договора приобретения. 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 ч. 2 ст. 50 Жилищного кодекса Российской Федерации;

– Заемщик на день направления требования об установлении Льготного периода находится в трудной жизненной ситуации.

8.2. Под трудной жизненной ситуацией Заемщика (одного из Заемщиков) понимается любое из следующих обстоятельств:

– регистрация Заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы либо прекращение трудового договора или служебного контракта у гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости;

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

– временная нетрудоспособность Заемщика сроком более двух месяцев подряд;

– снижение среднемесячного дохода Заемщика (совокупного среднемесячного дохода Заемщиков), рассчитанного за 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 двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед Кредитором в соответствии с условиями Договора кредитования и Графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика, превышает 50 (Пятьдесят) процентов от среднемесячного дохода Заемщика (совокупного дохода Заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика;

– 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 Договора, с одновременным снижением среднемесячного дохода Заемщика (совокупного среднемесячного дохода Заемщиков), рассчитанного за 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 календарный год, предшествующий году, в котором увеличилось количество лиц, находящихся на иждивении у Заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед Кредитором у Заемщика/ в соответствии с условиями Договора кредитования и Графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика, превышает 40 (Сорок) процентов от среднемесячного дохода Заемщика (совокупного дохода Заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика;

– проживание Заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушение условий его жизнедеятельности и утрата имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, межмуниципального и муниципального характера, при наличии которых Заемщик вправе обратиться к Кредитору с требованием об установлении Льготного периода в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента установления соответствующих фактов.

8.3. Требование о предоставлении льготного периода должно содержать:

– указание на приостановление исполнения своих обязательств по погашению Кредита и уплате процентов по Договору кредитования, либо указание на размер платежей по исполнению указанных обязательств, уплачиваемых Заемщиком в течение Льготного периода;

– указание на обстоятельство (обстоятельства) из числа обстоятельств, предусмотренных п. 8.2 Общих условий.

К Требованию о предоставлении льготного периода должно быть приложено согласие иного Залогодателя в случае, если Залогодателем является третье лицо.

Заемщик в Требовании о предоставлении льготного периода вправе определить длительность Льготного периода не более шести месяцев, а также дату начала Льготного периода. При этом дата начала Льготного периода не может отстоять более чем на два месяца, предшествующие обращению Заемщика с требованием. В случае если Заемщик в своем требовании не определил длительность Льготного периода, а также дату начала Льготного периода, Льготный период считается равным шести месяцам, а датой начала Льготного периода – дата направления требования Заемщика Кредитору.

Если Заемщик в Требовании о предоставлении льготного периода в связи с обстоятельствами, предусмотренными абзацем 7 п. 8.2 настоящих Общих условий, определил дату начала Льготного периода в пределах действия Льготного периода, ранее предоставленного ему в связи с обстоятельствами, предусмотренными абзацами 2 – 6 п. 8.2 Общих условий, то ранее предоставленный ему Льготный период досрочно прекращается предоставлением нового Льготного периода в связи с обстоятельствами, предусмотренными абзацем 7 п. 8.2 Общих условий, и наоборот.

Требование Заемщика об установлении Льготного периода представляется Кредитору путем его направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения под расписку.

8.4. Заемщик при представлении требования об установлении Льготного периода вправе приложить документы, подтверждающие наличие обстоятельств, указанных в п. 8.2 Общих условий, или выдать доверенность Кредитору (при его согласии) на получение указанных документов.

8.5. Документами, подтверждающими наличие обстоятельств, указанных в п. 8.2 Общих условий, являются:

– выписка из ЕГРН о правах Заемщика на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на всей территории Российской Федерации; выписка из регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения - физических лиц о регистрации гражданина в качестве безработного в соответствии с п. 1 ст. 3 Закона Российской Федерации от 19.04.1991 № 1032-1 «О занятости населения в Российской Федерации» или трудовая книжка гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости, содержащая запись о прекращении трудового договора или служебного контракта, а если в соответствии с трудовым законодательством трудовая книжка на работника не велась, сведения о трудовой деятельности, полученные работником в порядке, определенном статьей 66.1 Трудового кодекса Российской Федерации;

– справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

– 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;

– справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога, справка о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход по формам, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, книга учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя, книга учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, книга учета доходов индивидуального предпринимателя, применяющего патентную систему налогообложения, книга учета доходов и расходов индивидуальных предпринимателей, применяющих систему налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог), по формам, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой деятельности, за текущий год и год, предшествующий обращению Заемщика с требованием, или за текущий год и год, предшествующий году, в котором увеличилось количество 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). Если Заемщик в период, за который предоставляются предусмотренные настоящим пунктом документы, осуществлял и (или) осуществляет виды деятельности, в отношении которых применяются разные режимы налогообложения, документы предоставляются в отношении доходов от всех таких видов деятельности. Заемщиком, находящимся в отпуске по уходу за ребенком, также может предоставляться выданная работодателем справка о заработной плате в совокупности с документами, подтверждающими нахождение Заемщика в отпуске по уходу за ребенком;

– свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя;

– документы об установлении фактов проживания Заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушения условий его жизнедеятельности и утраты им имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, межмуниципального и муниципального характера, выдаваемые органами местного самоуправления, наделенными Федеральным законом от 21 декабря 1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» полномочиями по установлению таких фактов.

8.6. Кредитор, получивший Требование о предоставлении льготного периода, обязан рассмотреть его и направить Заемщику уведомление о принятом решении в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения требования.

8.7. Кредитор при рассмотрении Требования о предоставлении льготного периода в срок, не превышающий 2 (Двух) рабочих дней, следующих за днем

получения требования, вправе запросить документы, подтверждающие наличие обстоятельств, указанных в п. 8.2 Общих условий. В этом случае срок рассмотрения Кредитором требования исчисляется со дня предоставления Заемщиком запрошенных документов.

8.8. Несоответствие Требования о предоставлении льготного периода обстоятельствам, указанным в п.п. 8.1, 8.2 Общих условий, является основанием для отказа Заемщику в удовлетворении его требования. Кредитор обязан уведомить Заемщика об отказе в удовлетворении его требования с указанием причины отказа способом, предусмотренным Договором кредитования, а в случае, если Договором кредитования он не определен, - путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения уведомления под расписку.

8.9. В случае неполучения Заемщиком от Кредитора в течение 10 (Десяти) рабочих дней после дня направления Требования о предоставлении льготного периода уведомления или запроса о предоставлении подтверждающих документов либо отказа в удовлетворении его требования Льготный период считается установленным со дня направления Заемщиком требования Кредитору, если иная дата начала Льготного периода не указана в требовании Заемщика. Условия Договора кредитования считаются измененными на время Льготного периода на условиях, предусмотренных Требованием о предоставлении льготного периода.

8.10. Не позднее истечения срока Льготного периода Кредитор обязан направить Заемщику уточненный График платежей по Договору кредитования с учетом платежей, совершенных в течение Льготного периода.

8.11. При предоставлении Заемщику Льготного периода Заемщик имеет право в любой момент в течение Льготного периода досрочно погасить сумму (часть суммы) Кредита без прекращения Льготного периода, пока суммы данных платежей не достигнут суммы платежей по Основному долгу и начисленным процентам, которые Заемщик должен был заплатить в течение действия Льготного периода, если бы ему не был предоставлен Льготный период. При достижении указанной суммы платежей действие Льготного периода прекращается и Кредитор обязан направить Заемщику уточненный График платежей по Договору кредитования не позднее 3 (Трех) рабочих дней после прекращения Льготного периода по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте.

8.12. Платежи, уплачиваемые Заемщиком в счет досрочного возврата Кредита в течение Льготного периода или по окончании Льготного периода, направляются Кредитором в первую очередь на погашение платежей, которые должны были быть уплачены Заемщиком в течение Льготного периода, исходя из действовавших до предоставления Льготного периода условий Договора кредитования, но не были уплачены Заемщиком в связи с предоставлением ему Льготного периода.

## **9. Ответственность Сторон**

9.1. Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору кредитования всеми своими доходами и всем принадлежащим Заемщику имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. При нарушении сроков возврата Кредита и/или уплаты процентов Заемщик уплачивает по требованию Кредитора неустойку в размере, установленном Индивидуальными условиями, за период просрочки до даты зачисления суммы Просроченного платежа на счет Кредитора (включительно).

9.3. Заемщик несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей информации, необходимой для идентификации платежа, в том числе указанной Кредитором.

9.4. Договором кредитования не предусматривается взимание с Заемщика каких-либо комиссий/платежей, противоречащих законодательству Российской Федерации, нарушающих права потребителей, либо за действия, не создающие для Заемщика отдельного имущественного блага.

9.5. При предоставлении Кредита по Программе «Дальневосточная ипотека» настоящим Заемщик заявляет, что на дату подписания Индивидуальных условий он и(или) его супруг(-а) не является (ранее не являлся) заемщиком (солидарным заемщиком) или поручителем по другому жилищному (ипотечному) кредиту, по которому Кредитор либо сторонний кредитор получает (ранее получал) возмещение недополученных доходов в соответствии с условиями программы «Дальневосточная ипотека», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 №1609.

## **10. Прочие условия**

10.1. Информация о ПСК по Договору кредитования согласно Закону о потребительском кредите доводится Кредитором до сведения Заемщика в Индивидуальных условиях, в целях информирования и достижения однозначного понимания Заемщиком затрат, связанных с получением и использованием Кредита.

10.2. Расчет ПСК производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При изменении условий Договора кредитования, влекущих изменение ПСК, новое (уточненное) значение ПСК доводится Кредитором до сведения Заемщика путем предоставления соответствующего нового Графика платежей с указанием нового (уточненного) значения ПСК.

10.3. В случае возникновения необходимости Заемщик по требованию Кредитора обязан незамедлительно подписать и передать Кредитору полученный от Кредитора График платежей с измененными условиями Договора кредитования.

10.4. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что обязательства Заемщика по Договору кредитования не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Заемщика к Кредитору и/или к любому из последующих кредиторов (законных владельцев Закладной, при ее наличии) по Договору кредитования, в том числе в случае передачи прав на Закладную (при ее наличии).

10.5. При возникновении споров между Кредитором и Заемщиком по вопросам исполнения Договора кредитования Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по подсудности, указанной в Индивидуальных условиях.

10.6. Банк вправе взыскать задолженность Заемщика перед Банком, возникшую на основании Договора кредитования, по исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

10.7. Договор кредитования вступает в силу с даты подписания Заемщиком Индивидуальных условий и действует до полного исполнения Сторонами договорных обязательств либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора кредитования в предусмотренных Договором кредитования случаях в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

10.8. Условия Договора кредитования могут быть изменены только по соглашению Сторон. Изменения к Договору кредитования оформляются в виде одного документа, подписанного сторонами Договора кредитования, за исключением предусмотренных Договором кредитования случаев изменения процентной ставки, перерасчета размера Аннуитетного платежа или срока возврата Кредита после осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения Кредита, а также

случаев изменения Кредитором Общих условий, которые не влекут за собой возникновение новых или увеличение размера существующих денежных обязательств Заемщика по Договору кредитования.

10.9. В случае изменения условий Договора кредитования или Договора приобретения, изменяющих условия Закладной, Заемщик по требованию Кредитора обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению и регистрации изменений в Закладную (при ее наличии) и иные документы, оформляемые в рамках исполнения Договора кредитования.

10.10. Все уведомления и сообщения, направляемые сторонами Договора кредитования в целях его исполнения, должны быть направлены Почтой России заказным письмом с уведомлением, или факсимильной связью, или посредством системы дистанционного обслуживания «Интер@ктив», или доставлены лично (переданы курьером) по адресам сторон, указанным в Индивидуальных условиях. Информационные сообщения Кредитора Заемщику могут быть доведены до сведения Заемщика посредством размещения информации на сайте [www.novikom.ru](http://www.novikom.ru), посредством системы дистанционного обслуживания «Интер@ктив», по телефону (в том числе путем направления СМС-сообщений) и электронной почте Заемщика, указанным в Индивидуальных условиях.

Сообщения, направленные Заемщику почтой России, считаются доставленными с момента их доставления Заемщику (в том числе в случае, если по обстоятельствам, зависящим от Заемщика, сообщение не было ему вручено или он не ознакомился с ним) или по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления сообщения Кредитором, в зависимости от того, какой срок наступит ранее. Сообщения, направленные электронной почтой России, считаются доставленными в день их направления.

10.11. Заемщик уведомлен о том, что информация о заключении и изменении Договора кредитования представляется Кредитором в бюро кредитных историй в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях» в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня наступления события, входящего в состав кредитной истории.

10.12. Индивидуальные условия составляются в следующем количестве экземпляров, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждого из Заемщиков, а также для Кредитора.

10.13. Кредитор не несет ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение Продавцом/Застройщиком условий Договора приобретения, а также за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств страховыми компаниями, с которыми Заемщик заключил договоры страхования, предусмотренные Индивидуальными условиями.

10.14. В остальных отношениях по предмету Договора кредитования, не урегулированных Общими условиями и Индивидуальными условиями, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.