

Общие условия предоставления, обслуживания и погашения ипотечных кредитов в АО «АБ «РОССИЯ»

Настоящие Условия предоставления, обслуживания и погашения кредита являются неотъемлемой частью Кредитного договора, заключаемого между Банком и Заемщиком с учетом индивидуальных особенностей кредита, применимых именно к Вашей сделке.

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Банк – Акционерное общество «Акционерный Банк «РОССИЯ» (АО «АБ «РОССИЯ»), местонахождение органов управления и почтовый адрес: 191124, г. Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, стр. 1, контактный телефон 8-800-100-11-11, официальный сайт в информационно-коммуникационной сети «Интернет» – www.abr.ru, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от 01.09.2016 № 328;

Банковский счет – счет Заемщика, открытый в Банке, на который перечисляется сумма кредита;

График платежей – информационный расчет ежемесячных платежей Заемщика, составляемый Банком и предоставляемый Заемщику в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Кредитному договору;

Договор залогового счета – договор, заключаемый Залогодателем и Кредитором, согласно которому Залогодателю открывается залоговой счет.

Договор залога – договор, подписанный между Банком и Заемщиком в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору.

Договор залога прав по Залоговому счету – договор, заключаемый Залогодателем и Кредитором, согласно которому Залогодатель в обеспечение исполнения обязательства Заемщика передает в залог Залогодержателю права по Залоговому счету.

Ежемесячный платеж – ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за первый и последний процентные периоды), включающий сумму по возврату кредита и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей;

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – государственный информационный ресурс (включающий в себя документы на бумажных и электронных носителях, дела и систему записей по установленной форме в книгах учета, производимых государственным регистратором), который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, а также данные о кадастре недвижимости, об объектах недвижимого имущества, сведения о правообладателях, наличии ограничений (обременений) прав, и т.д. на территории РФ;

Заемщик – физическое лицо, обратившееся в Банк за получением или получившее Ипотечный кредит;

Залогодатель – физическое лицо, имеющее в собственности передаваемое в залог Имущество;

Залогодержатель – Банк;

Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

Имущество – недвижимое имущество, удовлетворяющее требованиям, установленным условиями по предоставлению физическим лицам Ипотечных кредитов;

Ипотечный кредит (кредит) – долгосрочный целевой (на покупку Имущества) кредит с установлением ипотеки приобретаемого Имущества в обеспечение обязательств Заемщика по Кредитному договору.

Кредитный договор – договор о предоставлении Заемщику денежных средств в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, который состоит из индивидуальных условий (далее – Индивидуальные условия), которые содержат параметры Кредита, согласованные между Банком и Заемщиком, и общих условий (далее – Общие условия), которые установлены Банком в одностороннем порядке в целях многократного применения. Допускается заключение Кредитного договора в формате ЭД с подписанием УКЭП;

Поручитель – физическое лицо, обязавшееся перед Банком отвечать в полном объеме за исполнение Заемщиком всех его обязательств по Кредитному договору, включая погашение основного долга, уплату процентов, неустоек, возмещение издержек по взысканию долга и других убытков Банка, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору;

Предшествующий кредитор – сторонний банк-кредитор по рефинансируемому кредиту.

Продавец – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит на праве собственности приобретаемое Имущество;

Процентный период – временной период за который Банк осуществляет начисление процентов. Процентный период устанавливается с даты следующей за Датой платежа каждого предыдущего месяца по Дату платежа текущего месяца (обе даты включительно), за исключением первого и последнего Процентного периода. Первый Процентный период устанавливается с даты, следующей за датой выдачи кредита по ближайшую Дату платежа (обе даты включительно).

Последний Процентный период устанавливается с даты следующей за днем окончания предпоследнего Процентного периода по дуга фактического погашения задолженности.

Стороны – Банк и Заемщик, вместе и отдельно в зависимости от контекста;

Усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП) – электронная подпись, позволяющая определить лицо, подписавшее электронный документ, и обладающая дополнительными признаками защищенности, установленными Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Цедент – Юридическое или физическое лицо, уступающее свои права требования по Договору участия в долевом строительстве Заемщику.

Электронный документ (ЭД) – документ, созданный в электронной форме без предварительного документирования на бумажном носителе.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

- 2.1. Предоставление кредита Заемщику осуществляется в безналичной форме путем перечисления суммы кредита на Банковский счет Заемщика в Российских рублях при условии предоставления Заемщиком в Банк всех необходимых документов для кредитования и заключения договоров, предусмотренных Индивидуальными условиями кредитования:
- при предоставлении Кредита после государственной регистрации права собственности и безналичной оплате приобретаемого имущества: не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты зачисления суммы кредита на Банковский счет Заемщика, Банк осуществляет по поручению Заемщика безналичный перевод денежных средств в сумме, подлежащей оплате по Договору купли-продажи недвижимости/Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования, на банковский счет Продавца/Застройщика/счет эскроу для расчетов с Застройщиком (при предоставлении кредита на приобретение на первичном рынке жилья);
 - при предоставлении Кредита до государственной регистрации права собственности и проведении расчетов через аккредитив/эскроу: не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты зачисления суммы кредита на Банковский счет Заемщика, Банк осуществляет по поручению Заемщика безналичный перевод суммы кредита или денежной суммы, подлежащей оплате по Договору купли-продажи недвижимости/Договору участия в долевом строительстве, на счет покрытого безотзывного аккредитива/счет эскроу (в зависимости от порядка расчета). Одним из условий перечисления денежных средств получателю по аккредитиву/эскроу является предоставление получателем оригинала/электронного образа Договора купли-продажи недвижимости/Договора участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве и документа, подтверждающего переход права собственности на Имущество к Заемщику/сведения о регистрации Договора участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования, а также сведения об отсутствии иных зарегистрированных обременений, кроме ипотеки в силу закона в пользу Банка;
 - при предоставлении Кредита до государственной регистрации права собственности и проведении расчетов через сейфовую ячейку: не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты зачисления суммы кредита на Банковский счет Заемщика, осуществляется заключение Договора аренды сейфовой ячейки с особыми условиями доступа для размещения Кредитных средств и/или собственных средств с целью расчетов с Продавцом, а одним из условий доступа к сейфовой ячейке является предоставление получателем оригинала/электронного образа Договора купли-продажи недвижимости и документа, подтверждающего переход права собственности на Имущество к Заемщику, а также сведения об отсутствии иных зарегистрированных обременений, кроме ипотеки в силу закона в пользу Банка;
 - при предоставлении Кредита на рефинансирование ипотечного кредита: не позднее 2 (двух) рабочих дней после предоставления Заемщиком в Банк всех необходимых документов для кредитования, указанных в п. 4.5.2 настоящих Общих условий и заключения договоров, указанных в Индивидуальных условиях кредитования, Банк предоставляет Кредит Заемщику в безналичной форме путем перечисления суммы кредита на Банковский счет Заемщика в российских рублях с последующим перечислением денежных средств по распоряжению/поручению Заемщиком на текущий счет, открытый у Предшествующего кредитора, для полного погашения Рефинансируемого кредита.
- 2.2. При предоставлении кредита с открытием счета эскроу денежные средства после предоставления Кредита перечисляются на счет эскроу, открытый в Банке/стороннем банке на основании договора счета эскроу, заключенного для расчетов с Застройщиком за приобретаемый объект после предоставления выписки из ЕГРН, содержащей сведения, подтверждающие регистрацию Договора участия в долевом строительстве и залога прав по Договору участия в долевом строительстве в пользу Банка
- 2.3. Под датой выдачи кредита понимается дата зачисления суммы кредита на Банковский счет Заемщика. Открытие Банковского счета Заемщика, зачисление на него суммы кредита, выдача кредита и перевод денежных средств осуществляется Банком без взимания комиссий.

3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

- 3.1. Срок пользования кредитом и начисление процентов за пользование кредитом начинаются с даты, следующей за датой поступления суммы кредита на Банковский счет Заемщика.
- 3.2. Проценты начисляются до полного исполнения Заемщиком своих обязательств или до даты расторжения Кредитного договора, в зависимости от того, какая из этих дат наступит ранее. Заемщик обязуется производить погашение кредита и процентов за пользование кредитом в соответствии с условиями Кредитного договора. При этом Банк вправе прекратить начисление процентов за пользование кредитными денежными средствами в одностороннем порядке.

Полная стоимость кредита по Кредитному договору рассчитывается в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», и указывается в Индивидуальных условиях. Величина полной стоимости кредита является справочной и для расчета сумм платежей по Кредитному договору не применяется.

3.3. Возврат Заемщиком кредита осуществляется путем внесения денежных средств на Банковский счет Заемщика одним из следующих способов:

- перевод денежных средств с банковского счета, открытого в Банке, на Банковский счет (бесплатный способ);
- внесение наличных денежных средств через кассу Банка на Банковский счет (бесплатный способ);
- перевод денежных средств со счета Заемщика, открытого в иной кредитной организации, на Банковский счет;
- перевод денежных средств через иную кредитную организацию без открытия счета на Банковский счет;
- иными способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.4. Погашение основной задолженности по кредиту, уплата процентов и пени осуществляется путем списания Банком денежных средств с Банковского счета Заемщика на соответствующий (е) счет (а) Банка. Для этого Заемщик без какого-либо дополнительного распоряжения и в дополнение к обязательствам, вытекающим из Договора Банковского счета Заемщика, заключенного между Банком и Заемщиком, дает поручение Банку в день наступления срока исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору производить списание с Банковского счета Заемщика денежных средств в размере обязательств Заемщика и перечислять указанные средства на соответствующие счета Банка. Настоящее условие рассматривается Сторонами как распоряжение по Банковскому счету Заемщика.

Указанное распоряжение может быть отозвано Заемщиком в любой момент путем подачи в Банк письменного заявления. В случае отзыва указанного распоряжения Заемщик самостоятельно производит перечисление денежных средств в счет погашения кредита и уплаты процентов в сроки, установленные Кредитным договором.

3.5. Датой исполнения обязательств Заемщика является дата списания денежных средств с Банковского счета (вклада) Заемщика на соответствующие счета Банка.

Погашение кредита, уплата процентов и пени осуществляется в следующей очередности:

В первую очередь – просроченные проценты за пользование кредитом;

Во вторую очередь – просроченная основная задолженность по кредиту;

В третью очередь – проценты за пользование кредитом;

В четвертую очередь – основная задолженность по кредиту;

В пятую очередь – пеня за просрочку по уплате основной задолженности по кредиту или процентов за пользование кредитом;

В шестую очередь – штраф, предусмотренный Кредитным договором, за неисполнение или ненадлежащее, в том числе несвоевременное, исполнение Заемщиком обязательств.

В седьмую очередь – расходы Залогодержателя по осуществлению действий по принудительному взысканию задолженности Заемщика по денежным обязательствам, вытекающим из Кредитного договора.

3.6. Порядок погашения суммы основной задолженности по кредиту и уплаты процентов, начисленных за пользование кредитом, производится Заемщиком в соответствии с Графиком платежей.

Первый платеж Заемщика включает только сумму процентов, начисленных за период, начиная со дня, следующего за датой фактического предоставления кредита, по дате, в которую проводится первое погашение задолженности согласно Графику платежей.

Последующие платежи по возврату кредита и уплате начисленных процентов осуществляются Заемщиком ежемесячно равными суммами в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, за исключением последнего платежа.

Платеж подлежит округлению до целой единицы в большую или меньшую сторону по правилам округления.

Последний платеж в погашение задолженности является корректирующим и включает в себя оставшуюся сумму основного долга по кредиту, проценты за пользование кредитом.

Последний платеж в погашение задолженности производится Заемщиком не позднее даты окончательного возврата кредита и может отличаться от ежемесячного аннуитетного платежа в большую или меньшую сторону, является корректирующим и включает в себя оставшуюся сумму основной задолженности по кредиту, все ранее начисленные, но не уплаченные проценты за пользование кредитом, а также суммы иных платежей в соответствии с условиями Кредитного договора. Сумма последнего платежа в погашение задолженности по настоящему Кредитному договору уточняется Заемщиком в Банке.

3.7. Проценты за пользование кредитом начисляются ежедневно на остаток задолженности по кредиту, установленный на начало операционного дня.

В случае если очередной платеж приходится на нерабочий день, Заемщик вправе осуществить указанный платеж в первый рабочий день, следующий за нерабочим. При этом Банк начисляет проценты за фактический срок пользования денежными средствами по ставке, установленной Кредитным договором.

Под «нерабочими днями» понимаются суббота и воскресенье, а также нерабочие праздничные дни, признаваемые таковыми в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случаях, когда в силу норм действующего законодательства РФ выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

При отсутствии в одном из месяцев погашения кредита даты, соответствующей дате погашения / дате окончания процентного периода, датой погашения / датой окончания процентного периода в этом месяце считается последний рабочий день месяца.

При расчете процентов за базу для начисления принимается фактическое количество дней в месяце, фактическое количество дней в году.

<p>3.8. Досрочное полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору производится на основании письменного заявления, подаваемого Заемщиком в Банк/заявления, оформленного Заемщиком в Системе «Интернет-Банк» или мобильном приложении (при наличии соответствующей технологической возможности).</p> <p>Полное досрочное исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору:</p> <ul style="list-style-type: none"> – при подаче заявления в офисе Банка производится в любой рабочий день, – при подаче заявления, оформленного Заемщиком в Системе «Интернет-Банк» производится в любой рабочий день при наличии соответствующей технологической возможности, в ином случае полное досрочное погашение производится в день совершения очередного ежемесячного платежа, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты принятия Банком такого заявления. <p>Частичное досрочное исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору производится в день совершения очередного ежемесячного платежа согласно Графику платежей, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня принятия Банком соответствующего заявления Заемщика.</p> <p>Списание с Банковского счета Заемщика денежных средств для осуществления досрочного полного или частичного исполнения обязательств осуществляется в порядке и очередности, установленной пп. 3.3 – 3.6 настоящих Общих условий. При этом если дата досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору, указанная в заявлении Заемщика, совпадает с датой ежемесячного платежа согласно Графику платежей, заявление о досрочном погашении исполняется Банком после погашения текущего ежемесячного платежа.</p> <p>Если на дату исполнения Банком заявления Заемщика на полное или частичное досрочное погашение сумма денежных средств на Банковском счете Заемщика менее суммы, указанной в заявлении Заемщика (при частичном досрочном погашении) / суммы, достаточной для полного погашения задолженности (при полном досрочном погашении), Банк учитывает сумму, находящуюся на Банковском счете Заемщика, в счет частичного досрочного погашения Кредита. При отсутствии денежных средств на Банковском счете Заемщика на дату исполнения Банком заявления Заемщика на полное или частичное досрочное погашение кредита, досрочное погашение не осуществляется.</p> <p>При наличии просроченной задолженности по Кредитному договору заявление Заемщика на полное или частичное досрочное исполнение обязательств по Кредитному договору исполняется Банком только после ее погашения.</p> <p>Изменение Банком количества, размера и периодичности (сроков) платежей Заемщика по Кредитному договору после осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения кредита производится в соответствии с условиями Кредитного договора. Информация о полной стоимости кредита и новый График платежей доводится до сведения Заемщика при его обращении в Банк. Заключение дополнительного соглашения в этом случае не требуется.</p> <p>3.9. В случае осуществления Заемщиком полного досрочного возврата всей суммы кредита проценты, начисленные включительно по дату фактического возврата кредита, подлежат уплате в полном объеме в дату полного досрочного исполнения обязательств по возврату кредита.</p> <p>3.10. После осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения кредита, Банк, в соответствии с заявлением Заемщика о намерении осуществить досрочное погашение кредита, производит:</p> <ul style="list-style-type: none"> – перерасчет размера Ежемесячного платежа исходя из нового остатка задолженности по кредиту при неизменном сроке возврата кредита; либо – перерасчет срока возврата кредита при неизменном размере Ежемесячного платежа. <p>В случае если ранее, при осуществлении Заемщиком частичного досрочного погашения Задолженности, был пересчитан срок возврата кредита и количество платежей при неизменном размере ежемесячного аннуитетного платежа, то размер ежемесячного аннуитетного платежа впоследствии может быть пересчитан на основании письменного заявления Заемщика/заявления, оформленного Заемщиком в Системе «Интернет-Банк» или мобильном приложении (при наличии соответствующей технологической возможности) исходя из нового остатка задолженности по кредиту при возврате к общему сроку возврата Кредита, установленному Кредитным договором.</p> <p>В этом случае дополнительное соглашение к Кредитному договору не заключается, и вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ его исполнения. Новый График платежей доводится до сведения Заемщика при его обращении в Банк. Неполучение Заемщиком нового Графика платежей не освобождает Заемщика от обязанности производить дальнейшие ежемесячные аннуитетные платежи в размере, установленном Банком на основании заявления Заемщика.</p>
<p>4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p>
<p>4.1. Права и обязанности Сторон определяются законодательством РФ и Кредитным договором.</p> <p>4.2. Банк обязуется:</p> <p>4.2.1. Предоставить Заемщику кредит на условиях и в сроки, предусмотренные Кредитным договором.</p> <p>4.2.2. При частичном досрочном погашении кредита в дату списания досрочного платежа довести новый График платежей до сведения Заемщика при его обращении в Банк в порядке, предусмотренным Кредитным договором.</p> <p>4.2.3. В случае изменения процентной ставки уведомить об этом Заемщика путем предоставления ему нового Графика платежей.</p> <p>4.2.4. После исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору в течение 15 (пятнадцати) календарных дней выдать Заемщику документы, подтверждающие исполнение им обязательств по Кредитному договору, а также осуществить действия с целью погашения регистрационной записи об обременении Имуущества в ЕГРН.</p> <p>4.2.5. Производить списание денежных средств в соответствии с условиями Кредитного договора.</p>

4.3. **Банк имеет право:**

- 4.3.1. Проверять финансовое положение Заемщика, обеспечение возвратности и целевое использование Кредита, при приобретении недвижимости по Договору купли-продажи недвижимости/Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования – в том числе путем осуществления контроля за порядком расчетов по Договору купли-продажи/Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования.
 - 4.3.2. При предоставлении кредита в соответствии с постановлением Правительства РФ от 30.04.2022 № 805 ежеквартально контролировать соответствие Заемщика требованиям постановления Правительства РФ от 30.04.2022 № 805 путем запроса у Заемщика сведений об основном месте работы и размере его заработной платы по основному месту работы в том числе в электронном виде посредством Единой системы идентификации и аутентификации.
 - 4.3.3. Приостановить выдачу кредита, отказаться от кредитования и/или потребовать досрочного возврата суммы кредита вместе с начисленными, но неполученными процентами, и/или потребовать расторжения Кредитного договора в соответствии с законодательством РФ в любом из следующих случаев:
 - при заключении Кредитного договора в форме Электронного документа УКЭП Заемщика не соответствует требованиям Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»;
 - сведения и документы, представленные Заемщиком Банку в соответствии с условиями кредитования/Кредитного договора, оказались недостоверными;
 - Кредит использовался Заемщиком не по целевому назначению;
 - Заемщик оказался не в состоянии оплатить любую сумму, подлежащую оплате в соответствии с условиями Кредитного договора;
 - любая задолженность Заемщика не оплачена в срок и стала (или может быть объявлена) подлежащей досрочному взысканию;
 - невыполнение Заемщиком обязанностей по обеспечению возврата кредита, утрата обеспечения или ухудшение условий обеспечения, за исключением случаев, указанных в п. 2 ст. 340 ГК РФ, а также в случае, когда Кредит оказался по разным причинам необеспеченным;
 - в случае неисполнения Застраховщиком своих обязательств перед Заемщиком по передаче Имуущества;
 - необоснованного отказа Банку в проверке состояния Имуущества в том числе состава лиц, проживающих в Имууществе;
 - грубого нарушения правил пользования Имуществом (если такое нарушение создает угрозу его утраты или повреждения), правил содержания (в том числе обязанностей по уплате установленных законодательством налогов, сборов, коммунальных и иных платежей) и ремонта Имуущества, а также обязанности принимать меры по его сохранности;
 - неисполнение обязательств по обеспечению заключения договора страхования Имуущества;
 - в иных случаях, предусмотренных Кредитным договором.
- Дата досрочного возврата кредита в этом случае указывается в соответствующем письменном требовании Банка, направляемом Заемщику.
- В случае неисполнения Заемщиком письменного требования Банка о досрочном возврате кредита в установленный в уведомлении срок Банк вправе обратиться с иском о взыскании на заложенное в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору Имуущество.
- 4.3.4. В соответствии с условиями Кредитного договора без дополнительного распоряжения Заемщика списывать с Банковского счета Заемщика денежные средства в счет погашения как текущих, так и просроченных обязательств Заемщика по Кредитному договору.
 - 4.3.5. Осуществлять все предусмотренные действующим законодательством РФ права Залогодержателя в отношении Имуущества, приобретенного по Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве/Договору купли-продажи недвижимости, после регистрации ипотеки.
 - 4.3.6. Проверять по документам и фактически наличие Имуущества, являющегося предметом залога, его состояние и условия эксплуатации.
 - 4.3.7. Требовать от Заемщика принятия мер, необходимых для сохранности Имуущества. Требовать от Заемщика или иных лиц прекращения посягательства на заложенное Имуущество, угрожающего его утратой или повреждением. Истребовать Имуущество из чужого незаконного владения.
 - 4.3.8. Проверять степень обеспеченности кредита залоговым Имуществом путем предоставления Заемщиком отчета об оценке, произведенного оценщиком, который согласован в Банке.
 - 4.3.9. Предъявить требование к Заемщику о замене предмета залога в случае получения Уведомления о планируемом сносе Имущества/здания, в котором расположено Имуущество.
 - 4.3.10. Обратиться с иском о взыскании на Имуущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, в том числе при однократном нарушении срока платежа, в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ.
 - 4.3.11. Удовлетворить свои требования по Кредитному договору непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение Имуущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, преимущественно перед требованиями других кредиторов Заемщика и лиц, в чью пользу осуществлено страхование.
 - 4.3.12. Начислять штрафы, предусмотренные Индивидуальными условиями Кредитного договора. При этом Банк вправе потребовать, а Заемщик обязан уплатить штрафы, предусмотренные Кредитным договором.
 - 4.3.13. Изменить процентную ставку по Кредитному договору в соответствии с Индивидуальными условиями Кредитного договора.

4.3.14. В одностороннем порядке прекратить начисление процентов за пользование кредитными денежными средствами.

4.3.15. Уступить права (требования) по Кредитному договору любому лицу, в том числе не являющемуся кредитной организацией и не имеющему лицензии на право осуществления банковской деятельности при отсутствии в Банке отказа Заемщика от уступки права требования, предоставленного в Банк в письменном виде или посредством Системы «Интернет-Банк» (при наличии соответствующей технологической возможности) соответствии с Индивидуальными условиями Кредитного договора.

4.3.16. Передать персональные данные без получения отдельного согласия Заемщика(-ов) при уступке права требования.

4.3.17. Представлять всю имеющуюся у Банка информацию, определенную ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», в отношении Заемщика без получения согласия на ее предоставление хотя бы в одно бюро кредитных историй, включенное в государственный реестр бюро кредитных историй. В иных случаях Банк представляет информацию в бюро кредитных историй только при наличии на это письменного или иным способом документально зафиксированного согласия Заемщика. Данное обязательство Банка не распространяется на Заемщиков - участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, которым предоставлен ипотечный кредит в соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».

4.4. **Заемщик имеет право:**

4.4.1. Производить на основании письменного заявления, предоставленного в Банк/заявления, оформленного Заемщиком в Системе «Интернет-Банк» или мобильном приложении (при наличии соответствующей технологической возможности) досрочное погашение кредита (как полностью, так и частично). При досрочном погашении кредита дальнейшее начисление процентов по кредиту производится на остаток задолженности по кредиту.

4.4.2. Уполномочить иное лицо совершать все необходимые действия, связанные с надлежащим исполнением обязательств по Кредитному договору, путем оформления соответствующей доверенности.

4.4.3. Отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив об этом Банк до истечения установленного Кредитным договором срока его предоставления.

4.4.4. Запретить Банку уступить права (требования) по Кредитному договору третьим лицам, в том числе не являющимся кредитной организацией и не имеющим лицензии на право осуществления банковской деятельности в соответствии с Индивидуальными условиями Кредитного договора, до осуществления Банком такой уступки.

4.4.5. Не чаще 1 (одного) раза в течение календарного года обратиться в Банк с письменным заявлением на изменение периодичности (сроков) платежей, установленной Кредитным договором.

Заявление на изменение даты ежемесячного платежа исполняется после погашения текущего ежемесячного аннуитетного платежа, установленного в календарном месяце, в котором Заемщиком подано соответствующее заявление.

При изменении даты ежемесячного платежа:

- новая дата ежемесячного аннуитетного платежа устанавливается в календарном месяце, следующим за календарным месяцем, в котором предоставлено письменное заявление Заемщика на изменение даты ежемесячного платежа.
- первым процентным периодом при изменении даты ежемесячного платежа устанавливается период, начиная со дня, следующего за датой последнего аннуитетного платежа по дату календарного месяца, являющуюся новой датой ежемесячного аннуитетного платежа, в котором будет осуществляться оплата, обе даты включительно. Новый процентный период при изменении даты ежемесячного платежа устанавливается с новой даты ежемесячного аннуитетного платежа в соответствии с Графиком платежей.
- дополнительное соглашение к Кредитному договору не заключается, и вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ его исполнения.
- новый График платежей доводится до сведения Заемщика при его обращении в Банк.

4.5. **Заемщик обязуется:**

4.5.1. Использовать Кредит по целевому назначению и предоставить по запросу Банка документы, подтверждающие его целевое использование.

4.5.2. Предоставить в Банк все необходимые документы для кредитования:

- в случае, если супруг(-а) не является Созаемщиком/Залогодателем: нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Заемщика при совершении сделки на передачу недвижимости в залог в соответствии с требованиями Семейного кодекса РФ (имущество приобретается/приобреталось в браке) / брачный договор (при наличии), устанавливающий режим раздельной собственности супругов или заявление Заемщика о том, что он не состоит в браке (не предоставляется при приобретении объекта в совместную собственность супругов);
- копию (-и) заключенного(ых) Заемщиком со страховой компанией договора(ов) страхования Имущества от рисков утраты и повреждения, жизни и здоровья Заемщика и риска прекращения права собственности на Имущество / комплексного ипотечного страхования, а также документы, подтверждающие оплату страховой премии по вышеуказанным договорам страхования. Договор (полис) страхования должен отвечать требованиям, установленным Условиями кредитования, действующими на дату оформления соответствующего договора (полиса) страхования.
- в том числе при предоставлении кредита с участием материнского (семейного) капитала – документ, подтверждающий право Заемщика/Созаемщика, на получение денежных средств, выделяемых за счет бюджета на оплату части стоимости Объекта недвижимости (государственный сертификат на материнский (семейный) капитал);

- в том числе при предоставлении кредита на приобретение недвижимости на вторичном рынке жилья по Договору купли-продажи:
 - документы, подтверждающие оплату Заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств по Договору купли-продажи недвижимости (при предоставлении кредита с первоначальным взносом);
 - оригинал/электронный образ Договора купли-продажи недвижимости документ/документ из ЕГРН, содержащий сведения, подтверждающие переход права собственности на Имущество к Заемщику, а также сведения об отсутствии иных зарегистрированных обременений, кроме ипотеки в силу закона в пользу Банка (при предоставлении кредитных средств после государственной регистрации права собственности);
 - документы, подтверждающие освобождение Имуущества и прекращение оснований права пользования Имуществом третьими лицами после перехода права собственности на Имущество к Заемщику (при наличии таких обременений);
- в том числе при предоставлении кредита на приобретение недвижимости на первичном рынке жилья по Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования:
 - подписанный Заемщиком и Застройщиком/Инвестором/электронный образ Договора участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования;
 - документы, подтверждающие оплату Заемщиком первоначального взноса за счет собственных средств, в размере разницы между суммой кредита по Кредитному договору и стоимостью приобретаемой недвижимости, указанной в Договоре участия в долевом строительстве/Договоре уступки прав требования (при предоставлении кредита в соответствии с постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1711 – не менее размера, установленного постановлением Правительства РФ от 30.12.2017 № 1711, при предоставлении кредита с участием материнского (семейного) капитала – без учета суммы средств материнского (семейного) капитала)) (при предоставлении кредита с первоначальным взносом);
 - при предоставлении Кредита после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве/и Договора уступки прав требования – документ (оригинал/электронный образ), подтверждающий государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве/и Договора уступки прав требования и залога прав по Договору участия в долевом строительстве в пользу Банка;
 - при кредитовании с открытием счета эскроу – документ, подтверждающий открытие счета эскроу (в случае, если счет открыт в стороннем банке)
- в том числе при предоставлении Кредита на рефинансирование ипотечного кредита, полученного в стороннем банке:
 - заверенная Предшествующим кредитором копия заявления Заемщика на полное досрочное погашение задолженности по Рефинансируемому кредиту с отметкой Предшествующего кредитора о принятии к исполнению (при наличии);
 - справка от Предшествующего кредитора об остатке задолженности по Рефинансируемому кредиту с указанием остатка ссудной задолженности и суммы процентов за пользование кредитом (срок действия справки – не более 10 (десяти) рабочих дней со дня выдачи);
 - справка, содержащая сведения о реквизитах счета, используемого для погашения задолженности по Рефинансируемому кредиту, включая номер счета, корр. счет/БИК/ИНН/наименование/адрес местонахождения банка, подтвержденная Предшествующим кредитором;
 - нотариальная доверенность на работника Банка на представление интересов Заемщика в Предшествующем кредиторе, органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и страховой компании (при смене выгодоприобретателя по действующему страховому полису) (при необходимости);
 - подписанный с Банком Договор залога (оригинал/электронный образ);
 - при рефинансировании ипотечного кредита на первичном рынке жилья: документ, подтверждающий открытие счета эскроу (при необходимости) и подписанный с Банком договор залога прав по договору залогового счета.

4.5.3. При предоставлении Кредита на рефинансирование ипотечного кредита, полученного в стороннем банке:

- 4.5.3.1. Не позднее даты выдачи Кредита предоставить распоряжение/поручение на перевод денежных средств в счет полного погашения задолженности Заемщика перед Предшествующим кредитором по Рефинансируемому кредиту.
- 4.5.3.2. Осуществить все необходимые действия, связанные с погашением в ЕГРН записи о залоге (ипотеке) Имуущества, обеспечивающего исполнение обязательств Заемщика по рефинансируемому Кредитному договору.
- 4.5.3.3. В течение 30 (тридцати) календарных дней с даты выдачи кредита предоставить Банку справку, выданную Предшествующим кредитором, подтверждающую, что денежные обязательства по погашению задолженности Заемщика перед Предшествующим кредитором по Рефинансируемому кредиту, исполнены в полном объеме.
- 4.5.3.4. Не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты выдачи кредита, но не ранее выполнения обязательств, указанных в пп. 4.5.3.2, 4.5.3.3 настоящих Общих условий, передать Договор залога в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.5.3.5. В случае вынесения регистрирующим органом решения об отказе в государственной регистрации залога (ипотеки) по Договору залога, а также при невозможности устранения причин, послуживших основанием для вынесения регистрирующим органом решения о приостановлении государственной регистрации, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления регистрирующего органа досрочно погасить кредит вместе с начисленными процентами, а также произвести иные платежи, предусмотренные Кредитным договором.

- 4.5.3.6. При рефинансировании ипотечного кредита на первичном рынке жилья: В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты выдачи кредита предоставить Банку документ, подтверждающий внесение изменений в реквизиты залогового счета по договору счета эскроу (в случае, если Застройщик осуществляет расчеты по Договору участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу, открытого в стороннем банке)
- 4.5.4. При предоставлении кредита в соответствии с постановлением Правительства РФ от 30.04.2022 № 805:
- уведомить Банк о прекращении/возобновлении по любому из предусмотренных трудовым законодательством оснований работы Заемщика в организации, соответствующей требованиям постановления Правительства РФ от 30.04.2022 № 805 в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления соответствующего события;
 - в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты запроса Банка, направленного способами, предусмотренными Кредитным договором, предоставлять сведения об основном месте работы Заемщика, размере заработной платы по основному месту работы Заемщика, в том числе в течение 2 (двух) календарных дней – посредством предоставления согласия по получению Банком соответствующих сведений в электронном виде посредством Единой системы идентификации и аутентификации.
- 4.5.5. Произвести погашение кредита и уплату процентов, начисленных за пользование кредитом, начисленных пени и штрафов в срок и на условиях, указанных в Индивидуальных условиях Кредитного договора.
- 4.5.6. В день наступления срока исполнения обязательств по Кредитному договору обеспечить наличие на Банковском счете Заемщика денежных средств в размере суммы своих обязательств.
- 4.5.7. При досрочном погашении кредита предоставить в Банк заявление о намерении осуществить досрочное погашение кредита с указанием суммы и срока осуществления досрочного платежа.
- 4.5.8. При предоставлении кредита на приобретение недвижимости на первичном рынке жилья с открытием счета эскроу – не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты расторжения договора счета эскроу в случаях, установленных законодательством РФ и Договором счета эскроу, направить денежные средства, ранее размещенные на счете эскроу, в погашение задолженности по Кредитному договору.
- 4.5.9. В случае досрочного истребования кредита Банком вернуть кредит и уплатить проценты за время фактического пользования денежными средствами в срок, указанный в письменном требовании Банка.
- 4.5.10. Не производить без письменного согласия Банка уступку или передачу другим способом целиком или частично своих прав и обязательств по Кредитному договору.
- 4.5.11. Предоставлять Банку в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней после получения запроса для ознакомления в подлинниках или надлежащим образом заверенных копиях документы, отражающие имущественное состояние Заемщика (справка о доходах, документы об имуществе, подлежащем регистрации), другие документы, прямо или косвенно относящиеся к Кредитному договору, а также иных документов (если применимо условиями кредитования или Кредитным договором).
- 4.5.12. Письменно уведомлять Банк о наступлении следующих событий:
- 4.5.12.1. В течение 1 (одного) рабочего дня:
- утрата Имуущества или ухудшение его состояния, а также возникновение угрозы утраты или повреждения Имуущества, или появление притязаний третьих лиц;
 - наступление страхового случая по договору страхования Имуущества и иным заключенным договорам страхования
 - при предоставлении кредита на приобретение недвижимости на первичном рынке жилья – неисполнение Застройщиком своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.
- 4.5.12.2. В течение 5 (пяти) рабочих дней:
- изменение почтового адреса, адреса регистрации по месту жительства, номеров телефонов (в том числе мобильного), места работы, фамилии, имени, отчества, паспортных данных;
 - ограничение дееспособности Заемщика;
 - предъявление в отношении Заемщика судебных исков (с указанием информации о наименовании суда, предмете и основании иска, сумме иска), возбуждение в отношении Заемщика уголовного дела в соответствии с действующим уголовно-процессуальным законодательством РФ;
 - вступление Заемщика в брак (расторжение брака);
 - заключение, изменение или расторжение брачного договора, в том числе изменение содержания брачного договора в части установления правового режима в отношении Имуущества, а также признание в установленном порядке брачного договора недействительным;
 - привлечение иных кредитов и займов, предоставление залога или поручительства в пользу третьих лиц;
 - появление иных обстоятельств, способных повлиять на исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору.
- 4.5.13. В соответствии с требованиями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» предоставлять Банку информацию/документы об изменениях в идентификационных сведениях, представленных Банку (ФИО, гражданство, реквизиты документа, удостоверяющего личность, данные миграционной карты или иного документа, подтверждающего право на пребывание (проживание) в РФ, адрес места жительства (регистрации) или места пребывания), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения документов, подтверждающих такие изменения. Согласно требованиям Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», уведомлять Банк об изменении контактной информации, используемой для связи с Заемщиком, об изменении способа связи Банка с ним.
- 4.5.14. Обеспечить (при предоставлении кредита на приобретение недвижимости на первичном рынке жилья – в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Имущество) страхование Имуущества от рисков утраты и повреждения недвижимости в страховой компании, согласованной с

Банком, с указанием Банка в качестве первого выгодоприобретателя. Выгодоприобретатель не может быть изменен без письменного согласия Банка.

- 4.5.15. Страхование осуществить в соответствии с требованиями к страхованию, установленными Условиями кредитования, действующими на дату заключения соответствующего договора страхования/оформления полиса страхования, с предоставлением всех подтверждающих документов (страховой полис, правила страхования, договор страхования, платежные документы об уплате страховой премии в установленном размере согласно условиям договора (полиса) страхования).
- 4.5.16. Ежегодно предоставлять Банку документы, подтверждающие уплату страховой премии (страховых взносов) по заключенному, в соответствии с условиями Кредитного договора, договору страхования, не позднее, даты истечения оплаченного периода страхования. Не изменять без согласия Банка условия заключенного в соответствии с условиями договора страхования и выгодоприобретателя по указанному договору.
- 4.5.17. При предоставлении кредита на приобретение недвижимости по Договору купли-продажи: Обеспечить передачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов на государственную регистрацию залога в пользу Банка и перехода права собственности к Заемщику на основании Договора купли-продажи недвижимости не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выдачи кредита (при расчете с использованием сейфовой ячейки/аккредитива/эскроу)/с даты подписания Кредитного договора (при предоставлении кредитных средств после государственной регистрации права собственности).
- 4.5.18. В случае вынесения органом по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности по Договору купли-продажи недвижимости/Договора участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и/или залога/залога прав требования в пользу Банка, а также при невозможности устранения причин, послуживших основанием для вынесения регистрирующим органом решения о приостановлении государственной регистрации, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления регистрирующего органа досрочно погасить кредит вместе с начисленными процентами, а также произвести иные платежи, предусмотренные Кредитным договором.
- 4.5.19. Учитывая, что в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки на Имущество, приобретенное с использованием кредитных средств Банка, указанное Имущество находится в залоге у Банка, Заемщик обязуется:
- без предварительного письменного согласия Банка не отчуждать права требования по Договору участия в долевом строительстве/Имущество;
 - принимать меры, необходимые для сохранности Имущества и поддержания его в надлежащем состоянии, включая текущий и капитальный ремонт;
 - не совершать действия, влекущие прекращение права залога или уменьшение стоимости Имущества. Если Имущество будет утрачено либо право собственности на него будет прекращено по основаниям, установленным законом, вследствие возникновения обстоятельств, по которым Банк не отвечает, Заемщик обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента утраты (повреждения) с письменного согласия Банка (Залогодержателя) заменить его другим недвижимым имуществом, равным или дороже по стоимости или предоставить иное дополнительное обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору;
 - предоставлять возможность Банку периодически (не менее 2 (двух) раз в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Имущества;
 - предоставлять по требованию Банка необходимые документы, подтверждающие наличие зарегистрированного обременения права собственности Заемщика в виде залога на Имущество;
 - своевременно уплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные эксплуатационные платежи, причитающиеся с него как с собственника Имущества, предоставлять по требованию Банка документы, подтверждающие их оплату;
 - соблюдать разрешенное использование/ назначение Имущества;
 - осуществлять переустройство и/или перепланировку Имущества исключительно с письменного согласия Банка при условии обязательного соблюдения требований действующего законодательства РФ в отношении согласования планируемого переустройства и / или перепланировки, а также соблюдения порядка завершения переустройства и / или перепланировки;
 - предоставлять по требованию Банка выписку из домовой книги (либо документ, заменяющий ее в соответствии с действующим законодательством РФ); в случае регистрации третьих лиц по адресу нахождения Имущества письменно уведомить об этом Банк в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации с предоставлением копий документов, удостоверяющих личность зарегистрированных лиц с отметкой о регистрации, и документов, подтверждающих родство (заключение брака) указанных лиц с Заемщиком (при наличии);
 - уведомлять Банк об обременении Имущества правами третьих лиц и ограничениях, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого обременения/ограничения, с предоставлением Банку копии подтверждающего обременение документа (договора, судебного акта и пр.).
- 4.5.20. В случае обращения взыскания на Имущество освободить недвижимость (в том числе сняться с регистрационного учета) в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предъявления требования.
- 4.5.21. В случае получения Уведомления о планируемом сносе Имущества/здания, в котором расположено Имущество, незамедлительно уведомить об этом Банк и не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения Уведомления предоставить информацию о предлагаемом Заемщику возмещении (жилом помещении, денежной компенсации и т.д.). В случае принятия Банком решения о замене предмета залога, Заемщик обязуется

предпринять и осуществить все действия, необходимые для оформления и регистрации права залога Банка в отношении нового предмета залога.

4.5.22. В случае кредитования с применением опции «Материнский капитал»:

4.5.22.1. В течение 3 (трех) месяцев с даты выдачи кредита обратиться в территориальный орган Пенсионного фонда РФ с заявлением о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и совершить все действия, направленные на перечисление средств (части средств) материнского (семейного) капитала в счет досрочного (в том числе частичного) погашения основной задолженности по кредиту.

4.5.22.2. При неисполнении обязательного досрочного (в том числе частичного) погашения кредита за счет средств материнского (семейного) капитала в течение 6 (шести) месяцев с даты выдачи кредита, оплатить пени в соответствии с Индивидуальными условиями Кредитного договора в размере 1/366 ключевой ставки ЦБ РФ за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту в размере суммы материнского (семейного) капитала.

4.5.23. Заемщик без дополнительного распоряжения дает поручение Банку в день наступления срока исполнения обязательств по Кредиту производить списание денежных средств с Банковского счета Заемщика в размере обязательств Заемщика и перечислять указанные средства на соответствующие счета в Банке. В случае недостаточности на Банковском счете денежных средств – производить списание с иных счетов Заемщика, открытых в Банке.

4.5.24. При предоставлении кредита на приобретение недвижимости на первичном рынке жилья/на рефинансирование ипотечного кредита на первичном рынке жилья: в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней после подписания передаточного акта уведомить Банк о завершении строительства и передаче Имуущества Застройщиком Заемщику по передаточному акту путем предъявления оригинала или надлежащим образом заверенной копии акта приема-передачи Имуущества.

В течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты подписания Застройщиком и Заемщиком вышеуказанного передаточного акта произвести за счет собственных средств оценку стоимости Имуущества оценщиком, который прошел аккредитацию в Банке, и передать в Банк отчет об оценке;

В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Застройщиком и Заемщиком вышеуказанного передаточного акта оформить право собственности Заемщика на Имуущество в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору является:

5.1.1. При приобретении Имуущества по Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве:

- залог имущественных прав (прав требования) по Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и регистрации ипотеки в ЕГРН;
- после регистрации права собственности Заемщика на Имуущество в ЕГРН – залог Имуущества.

Права требования по Договору участия в долевом строительстве находятся в залоге (ипотеке) у Банка с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и регистрации ипотеки в ЕГРН.

Имуущество, со дня регистрации права собственности Заемщика на него и ипотеки, находится в залоге у Банка.

5.1.2. При приобретении Имуущества по Договору купли-продажи недвижимости – залог Имуущества, возникающий в силу закона на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5.1.3. При предоставлении кредита на рефинансирование ипотечного кредита:

- без оформленного права собственности: на период действия Договора участия в долевом строительстве – имущественные права (права требования) по Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве; после регистрации права собственности на Имуущество – залог Имуущества; на период действия Кредитного договора – залог прав по Договору залогового счета, указанному в Индивидуальных условиях Кредитного договора заключенному между Банком и Заемщиком;
- с оформленным правом собственности: залог Имуущества, возникающий в силу Договора залога с даты его государственной регистрации.

5.1.4. Дополнительным обеспечением обязательств Заемщика по Кредитному договору может являться поручительство.

5.2. Залог Имуущества обеспечивает исполнение обязательств Заемщика по Кредитному договору в полном объеме, включая возврат основного долга, процентов по кредиту, пени, предусмотренных Кредитным договором, понесенных Банком убытков, возмещение расходов по обращению взыскания на Имуущество и его реализации, в размере, определяемом к моменту их фактического удовлетворения.

В случае расторжения Кредитного договора залог Имуущества продолжает обеспечивать требования Банка (Залогодержателя), которые не были исполнены Заемщиком.

Залог Имуущества также обеспечивает требования Банка (Залогодержателя) о возврате полученных Заемщиком денежных средств, процентов за пользование денежными средствами, а также убытков Залогодержателя при недействительности Кредитного договора.

В случае частичного погашения кредита, процентов по нему, долгов, возникающих вследствие применения санкций, залог прав/Имуущества сохраняется до полного погашения всей суммы задолженности по Кредитному договору.

- 5.3. В случае нарушения Заемщиком условий Кредитного договора либо при наличии угрозы утраты или повреждения Имущества со стороны третьих лиц, либо угрозы выбытия Имущества из владения Залогодателя, Банк вправе немедленно наложить на Имущество свои знаки, по месту нахождения предмета залога выставить свою охрану.
- 5.4. В случае обращения взыскания на Имущество его начальная продажная цена на первичных торгах устанавливается Сторонами в рублях в размере, равном восьмидесяти процентам рыночной стоимости предмета залога, определяемой на основании отчета об оценке, произведенного оценщиком, который согласован в Банке. Расходы по оценке Имущества в этом случае несет Заемщик.
- 5.5. При выдаче кредита с открытием счета эскроу: в случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, денежные средства со счета эскроу, на основании полученных Банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в ЕГРН, перечисляются на залоговый счет Заемщика, права по которому переданы в залог Банку.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. В случае несвоевременного погашения основной задолженности по кредиту и/или несвоевременной уплаты начисленных процентов в сроки, указанные в Кредитном договоре, основная задолженность по кредиту и/или задолженность по начисленным процентам считается просроченной со дня, следующего за предусмотренной Кредитным договором датой уплаты. Банк начисляет, а Заемщик уплачивает Банку, пеню в соответствии с условиями Кредитного договора от суммы непогашенной в срок основной задолженности по кредиту и/или от суммы неуплаченных процентов за каждый день просрочки. Пеня подлежит начислению за весь срок просрочки исполнения обязательства по погашению основной задолженности по кредиту и/или просрочки исполнения обязательства по погашению процентов за пользование кредитом.
- 6.2. При недостатке средств у Заемщика в случае просрочки погашения задолженности по кредиту и процентам за кредит Банк имеет право обратиться в установленном порядке взыскание на любое имущество, имеющееся у Заемщика, на которое по закону может быть обращено взыскание, в размере суммы кредита, суммы процентов по нему и пени, указанных в Индивидуальных условиях Кредитного договора, а также возместить все судебные и иные издержки.

7. ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ

- 7.1. Заемщик, сознавая свою ответственность, в том числе уголовно-правовую, за предоставление Банку недостоверной информации и документов с целью незаконного получения кредита, заявляет, что на дату подписания Кредитного договора и в течение всего срока его действия отсутствуют и будут исключены обстоятельства, препятствующие кредитованию. Заемщик заявляет, что:
- он является полностью дееспособным физическим лицом и получил необходимые одобрения, в том числе от супруга(и), для заключения Кредитного договора с учетом обеспечения своих обязательств; он предоставил Банку полную и достоверную информацию о наличии и содержании (либо отсутствии) заключенного им с супругой (супругом) брачного договора (контракта);
 - заключение и исполнение Кредитного договора не нарушает и не будет нарушать требований законодательства РФ;
 - им получены все акты компетентных органов, необходимые для надлежащего исполнения Кредитного договора, эти документы не отозваны и считаются действующими;
 - документы и сведения, переданные Банку, на момент передачи являются достоверными (при предоставлении кредита в рамках государственной программы «Семейная ипотека» или постановлением Правительства РФ от 30.04.2022 № 805 – соответствуют требованиям государственной программы «Семейная ипотека»/постановления Правительства РФ от 30.04.2022 № 805).
 - при предоставлении кредита в соответствии с постановлением Правительства РФ от 30.04.2022 № 805: на дату заключения Кредитного договора не является и ранее не являлся заемщиком, одним из солидарных заемщиков либо поручителем по другому жилищному (ипотечному) кредиту (кредитам), предоставленному в рамках постановления Правительства РФ от 30.04.2022 № 805; при предоставлении кредита в рамках государственной программы «Льготная ипотека»: на дату заключения Договора не является и ранее не являлся заемщиком или одним из солидарных заемщиков (солидарным заемщиком или поручителем) по другому жилищному (ипотечному) кредиту, предоставленному в рамках государственной программы «Льготная ипотека», если кредитный договор по такому кредиту был заключен с 06.01.2023, или при предоставлении кредита в том числе в рамках государственной программы «Семейная ипотека» – по другому жилищному (ипотечному) кредиту, предоставленному в рамках иных государственных программ, если кредитный договор по такому кредиту был заключен с 23.12.2023.
- 7.2. При заключении Кредитного договора в формате ЭД, Заемщик соглашается с тем, что Кредитный договор, подписанный УКЭП, равнозначен Кредитному договору, подписанному собственноручными подписями Банка и Заемщика и заверенному оттиском печати Банка.
- 7.3. Заемщик уведомлен, что его расходы по сравнению с ожидаемой суммой могут быть увеличены в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 7.4. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность относительно содержания Кредитного договора и не разглашать третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, связанную с исполнением Кредитного договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ и Кредитным договором.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 8.1. Споры, возникающие в процессе выполнения условий Кредитного договора, разрешаются Сторонами в судебном порядке в соответствии с условиями Кредитного договора и действующим законодательством РФ.

8.2. Задолженность по Кредитному договору может быть взыскана по исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном законодательством РФ, при отсутствии письменного отказа Заемщика от взыскания задолженности по Кредитному договору по исполнительной надписи нотариуса, предоставленного в Банк до заключения Кредитного договора.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Посредством подписания (в том числе УКЭП) Кредитного договора Заемщик подтверждает, что:
- содержание Кредитного договора, в том числе – Графика платежей, ему полностью известно, разъяснено и понятно, в том числе – юридические последствия нарушения или неисполнения или ненадлежащего исполнения Кредитного договора;
 - условия Кредитного договора не являются для него обременительными (кабальными), являются для него экономически выгодными и приемлемыми. Положения Кредитного договора не лишают его обычно предоставляемых или предусмотренных законодательством РФ прав;
 - до подписания Кредитного договора он полностью и без ограничений во времени ознакомился с содержанием его условий.
- 9.2. Условия Кредитного договора могут быть изменены Сторонами путем заключения дополнительного соглашения, если иное не предусмотрено условиями Кредитного договора и законодательством РФ.
- 9.3. Содержащиеся в Кредитном договоре персональные данные обрабатываются в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Акционерным обществом «Акционерный Банк «РОССИЯ» (далее – Банк), расположенным по адресу: 191124, г. Санкт-Петербург, пл. Растрелли, д. 2, стр. 1, с целью заключения кредитно-обеспечительных договоров. Все содержащиеся в Кредитном договоре персональные данные получены Банком от лица, заполнившего Кредитный договор, и обрабатываются Банком с момента подписания Кредитного договора лицом, заполнившим Кредитный договор, и до истечения сроков хранения Кредитного договора и содержащихся в нем персональных данных, установленных законодательством РФ.
- Перечень персональных данных, передаваемых Банку на обработку: ФИО; данные документа, удостоверяющего личность; дата рождения; место рождения; адрес регистрации/места пребывания; адрес электронной почты; телефон; иные персональные данные, содержащиеся в настоящем Кредитном договоре.
- Обработка персональных данных осуществляется Банком как с использованием средств автоматизации, так и без их использования, путем совершения таких действий как сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), передача (предоставление, доступ), извлечение, использование, удаление, уничтожение.
- 9.4. При подписании Кредитного договора собственноручными подписями Кредитный договор составляется в количестве экземпляров, имеющих одинаковую юридическую силу для каждого Заемщика, для Банка и для регистрирующего органа.
- 9.5. Условия Кредитного договора действуют до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору или до даты расторжения Кредитного договора, в зависимости от того, какая из этих дат наступит ранее.
- 9.6. Заемщик дает свое согласие на получение информации от Банка, в том числе о сумме и сроке очередного платежа по кредиту и иной информации, связанной с исполнением Кредитного договора, путем почтовых рассылок, рассылок SMS-сообщений, рассылок по электронной почте в адрес Заемщика, посредством телефонной связи, посредством Системы «Интернет-Банк» (в том числе мобильное приложение), а также при личном обращении Заемщика в Банк.
- 9.7. Уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу во исполнение условий Кредитного договора в письменной форме на бумажном носителе, считается направленным надлежащим образом, если оно отправлено адресату курьером, телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу регистрации или адресу фактического проживания, указанным в Кредитном договоре, и за подписью уполномоченного Стороной лица, либо вручено лично.
- Любое уведомление и иное сообщение, направленное Сторонами по Кредитному договору друг другу телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении:
- полученное – считается полученным с даты, проставленной в уведомлении о вручении;
 - возвращенное с почтовой отметкой об отсутствии адресата – считается полученным с даты проставления указанной отметки в случае, если Стороны не были заранее уведомлены об изменении адреса;
 - возвращенное с почтовой отметкой об истечении срока хранения (об отказе в получении) – считается полученным с даты проставления указанной отметки.
 - уведомление или иное сообщение, направляемое с посылным или вручаемое лично, считается полученным Стороной с даты, указанной в расписке о получении уведомления или проставленной на копии уведомления при вручении.
- 9.8. При приобретении недвижимости по Договору купли-продажи – очное представление документов для государственной регистрации перехода права собственности к Заемщику на основании Договора купли-продажи недвижимости в территориальное подразделение органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения Имущества осуществляется Заемщиком самостоятельно, без присутствия представителя Банка.
- 9.9. Во всем остальном, не предусмотренном Кредитным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.