

Председатель Правления

_____ Зверев А.Н.

Дата вступления в действие 09.01.2025г.

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА по ипотечным продуктам в рамках кредитования физических лиц

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Банк – ПАО АКБ «Приморье».

Базовая процентная ставка - определенная в Индивидуальных условиях процентная ставка без учета Дисконта, исчисляемая в процентах годовых и применяемая при расчете Процентной ставки по Кредиту.

Готовое жилье - рынок объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности физическим или юридическим лицам, в том числе рынок построенных объектов жилой/нежилой недвижимости, находящихся в собственности у юридического лица – первого собственника жилого помещения, который приобрел права на такое жилое помещение в соответствии с требованиями Федерального закона 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» (приобретение по ДКП).

График платежей – информационный расчет платежей Заемщика, составляемый Банком и предоставляемый Заемщику способом, определенным Кредитным договором, по факту предоставления Заемных средств, а также в случаях изменения размера ежемесячного платежа и/или процентной ставки (если предусмотрено Индивидуальными условиями Кредитного договора) и/или срока пользования Заемными средствами в соответствии с Индивидуальными условиями Кредитного договора.

Дата ежемесячного платежа – число месяца, установленное в Графике платежей, в которое Заемщик обязан осуществлять возврат кредита и уплату процентов в соответствии с Индивидуальными условиями Кредитного договора. Если дата платежа приходится на не рабочий день, то платеж переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.

Дисконт – величина уменьшения Базовой процентной ставки в соответствии с условиями КД, исчисляемая в процентах годовых и применяемая при расчете значения Процентной ставки по Кредиту.

Дистанционное банковское обслуживание (ДБО) – технология предоставления банковских продуктов/услуг Заемщику в удаленном режиме без посещения отделений Банка, для осуществления банковских операций (сделок) на основании распоряжений Заемщиков, передаваемых в Банк с использованием сервисов дистанционного банковского обслуживания с момента заключения Кредитного договора (при наличии технической возможности).

Договор купли-продажи (далее ДКП)- договор, заключенный (заключаемый) между Заемщиком и Продавцом, согласно которому Заемщик приобретает у Продавца с

использованием кредитных средств Предмет ипотеки. В рамках настоящих Общих условий – один из видов Договора приобретения.

Договор поручительства - договор, заключаемый между Банком и Поручителем в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

Договор приобретения - договор купли-продажи недвижимого имущества, договор участия в долевом строительстве, договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, или иной договор, влекущий возникновение права, расчеты по которым осуществляются с использованием кредитных денежных средств, предоставленных Банком.

Договор страхования – договор(ы) страхования, предусматривающий(ие) страхование рисков, перечисленных в Индивидуальных условиях (в случае выбора Заемщиком условий, предусматривающих страхование), в котором в качестве выгодоприобретателя в размере остатка ссудной задолженности будет указан Банк, заключенный(ые) на срок действия Кредитного договора в страховых компаниях, соответствующих требованиям Банка.

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости, представляющий собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой и графической форме, ведение которого осуществляется органом регистрации прав.

Заемщик – физическое лицо, обратившееся в Банк с намерением получить, получающее или получившее ипотечный кредит.

В рамках применения настоящих Общих условий - физическое лицо, заключившее с Банком Кредитный договор.

Заемные средства – сумма денежных средств, предоставленная Заемщику в рамках Кредитного договора.

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая следующие права Банка, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки:

-право на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения обязательств по Кредитному Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и,

- право залога Предмета ипотеки.

Залогодатель – физическое или юридическое лицо, являющееся собственником Предмета ипотеки и залогодателем в силу закона или предоставляющее Банку имущество в залог (Предмет ипотеки) в качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщика перед Банком по Кредитному договору.

Залоговая стоимость (Стоимость обеспечения) объекта недвижимости – стоимость объекта недвижимости (Предмета ипотеки), определяемая по соглашению сторон в Индивидуальных условиях Кредитного договора для целей обеспечения Заемщиком исполнения обязательств по Кредитному договору.

Залоговая стоимость приобретаемого объекта недвижимости принимается равной наименьшей между стоимостью указанной в Договоре приобретения или оценочной стоимостью, указанной в отчете об оценке независимого оценщика стоимости объекта недвижимости.

Застройщик – юридическое лицо/индивидуальный предприниматель, соответствующий требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Заявление - Анкета - заявление о предоставлении ипотечного кредита, документ по форме Банка, содержащий сведения о Заемщике/Созаемщике/Поручителе.

Имущественное страхование – страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением недвижимого имущества, являющегося Предметом ипотеки.

Индивидуальные условия (ИУ) – часть Кредитного договора, определяющая Стороны и индивидуальные условия предоставления, использования и возврата кредита, а также содержащая заявления и согласия Заемщика.

Клиент - физическое лицо, обратившееся в Банк с намерением получить Кредит, являющееся потенциальным Заемщиком.

Кредит – денежные средства, предоставляемые Банком Заемщику в соответствии с условиями Кредитного договора.

Кредитный договор (КД) – договор, заключаемый Сторонами, и состоящий из Индивидуальных условий и Общих условий в совокупности.

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

Материнский (семейный) капитал (далее МСК) – средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда Российской Федерации на реализацию дополнительных мер государственной поддержки, установленных ФЗ № 256 от 29.12.2006 г. «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - МФЦ) - организация, созданная в организационно-правовой форме государственного или муниципального учреждения (в том числе являющаяся автономным учреждением), отвечающая требованиям, установленным Федеральным законом от 27.07.2010 N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", и уполномоченная на организацию предоставления государственных и муниципальных услуг, в том числе в электронной форме.

Объект недвижимости - Недвижимое имущество/имущественные права (требования) на недвижимое имущество, предоставляемое/ые в залог (ипотеку) Банку в обеспечение исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору (Соглашению).

Общие условия (ОУ) - часть Кредитного договора, содержащая общие правила предоставления, использования и возврата кредита. Стороны руководствуются Общими условиями во всем, что не предусмотрено Индивидуальными условиями. Общие условия подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям.

Первый платеж – платеж, подлежащий внесению в последний день первого процентного периода, включающий в себя только проценты за первый процентный период. Первый платеж осуществляется в месяце, следующем за месяцем получения кредита.

Первый процентный период – временной период (интервал), за который начисляются проценты, считая со дня, следующего за датой заключения Кредитного договора, и по первую дату платежа, согласно Графику платежей, при этом обе даты включительно. Перенос Даты ежемесячного платежа на ближайший следующий рабочий день в процентном периоде не учитывается (в случае если дата платежа приходится на нерабочий день, и платеж переносится на ближайший следующий за ним рабочий день).

Платеж – ежемесячный платеж, включающий сумму по возврату части основного долга по Кредиту и (или) сумму начисленных процентов за истекший Процентный период, за исключением первого и последнего платежа.

ПДП — полное досрочное погашение Кредита.

Последний платеж – платеж, подлежащий внесению в последний день последнего процентного периода, включающий в себя оставшуюся сумму кредита и сумму начисленных процентов за последний процентный период согласно Графику платежей.

Права требования – права требования на получение в собственность завершенного строительства Предмета ипотеки и иные права, принадлежащие Залогодателю на основании Договора приобретения, которые Залогодатель приобрел после полной оплаты стоимости Предмета ипотеки в порядке и на условиях, указанных в Договоре приобретения, передаваемые в залог (ипотеку) Банку залогодателем – правообладателем прав требования.

Правила - Правила возмещения недополученных доходов, регламентированные нормативными документами Российской Федерации, приведенные в Приложении №1 к ОУ.

Правообладатель – физические или юридические лица, являющиеся Стороной по Договору приобретения Предмета ипотеки.

Предмет ипотеки – заложенное недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Продавец – лицо, являющееся собственником Предмета ипотеки и Стороной по ДКП.

Просроченный платеж – платеж или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные Кредитным договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату остатка основного долга и/или уплате начисленных процентов.

Процентная ставка – значение платы за пользование кредитом в процентах годовых по отношению к сумме кредита, применяемое для расчета подлежащих уплате процентов.

Процентный период - временной период (интервал), за который начисляются проценты, считая со дня, следующего за датой платежа, и по следующую дату платежа, при этом обе даты включительно. Перенос Даты ежемесячного платежа на ближайший следующий рабочий день в процентном периоде не учитывается (в случае если дата платежа приходится на нерабочий день, и платеж переносится на ближайший следующий за ним рабочий день).

Проценты - проценты за пользование Заемщиком кредитом, начисляемые Банком на сумму остатка ссудной задолженности в соответствии с условиями Кредитного договора.

Регистрирующий орган (далее Росреестр)– орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Рефинансируемый кредит - кредит, предоставленный Заемщику другим банком, для полного погашения которого Банк предоставляет Кредит.

Сервисы дистанционного банковского обслуживания (Сервисы ДБО) – «Сервис информирования», «Интернет-банк», «Мобильный банк», «Личный кабинет», позволяющего Заемщику получать удаленный доступ к заключенным Заемщиком кредитным договорам, а также передавать Банку уведомления, распоряжения, в том числе, для совершения отдельных операций. Условия подключения и пользования сервисами ДБО размещены в открытом доступе.

Стороны/Сторона – Банк и Заемщик, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона».

Строящееся жилье - рынок строящихся, а также построенных и не оформленных в собственность, объектов жилой/нежилой недвижимости (приобретение по ДУДС или ДУПТ у юридических лиц, индивидуальных предпринимателей или физических лиц).

Текущий счет - лицевой счет, открытый Заемщику в Банке в валюте Российской Федерации и/или в иностранной валюте на основании Договора о комплексном банковском обслуживании на балансовых счетах второго порядка 40817/40820 для совершения расчетных операций, не связанных с предпринимательской деятельностью или частной практикой и разрешенные действующим законодательством РФ.

Федеральный закон № 214-ФЗ – Федеральный Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Федеральный закон № 353-ФЗ – Федеральный закон от 21.12.2013 N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" (далее Федеральный закон №353-ФЗ).

Фонд пенсионного и социального страхования – сокращенно СФР.

ЧДП — частичное досрочное погашение Кредита.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

2.1. Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления Заемных средств на текущий счет в срок и на условиях, указанных в п. 17 Индивидуальных условий Кредитного договора и после выполнения условий, предусмотренных разделом 3 настоящих Общих условий.

2.2. Кредит предоставляется для целевого использования, указанного в Индивидуальных условиях.

2.3. Датой предоставления Банком кредита является дата поступления денежных средств на текущий счет.

2.4. В соответствии с п.1 ст. 821 Гражданского кодекса Российской Федерации Банк вправе отказаться от предоставления Заемщику кредита полностью или в части при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленный Заемщику кредит не будет возвращен в срок. Кредитный договор будет считаться расторгнутым с даты направления Банком уведомления об отказе от Кредитного договора (его исполнения).

2.5. В случае предоставления кредита в рамках государственных жилищных программ, предоставляемых Банком¹, в Индивидуальных условиях Кредитного договора включаются требования, соответствующие **Правилам**.

2.6. Банк не признает в качестве первоначального взноса за счет собственных средств Заемщика (если первоначальный взнос предусмотрен условиями предоставления кредита), сумму материальной выгоды, полученной Заемщиком от Продавца (Застройщика), или иных лиц в связи с приобретением Предмета ипотеки, и являющейся частью условий сделки по приобретению Предмета ипотеки, а также суммы иных кредитов, выданных Банком и использованных на приобретение того же Предмета ипотеки, если о факте и сумме такой материальной выгоды или использовании кредита, Банку стало известно при заключении Кредитного договора из доступных договоров, стороной которых является Банк, или договоров, которые предоставлены Заемщиком, Продавцом (Застройщиком) или третьими лицами. Банк исключает такие суммы из величины первоначального взноса Заемщика за счет собственных средств для целей получения возмещения недополученных доходов по программам государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования.

В качестве первоначального взноса за счет собственных средств Заемщика (если первоначальный взнос предусмотрен условиями предоставления кредита) Банк признает денежные средства целевого характера, направленные Заемщиком на приобретение Предмета ипотеки, полученные им из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации - работодателя.

3. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ВЫПОЛНЕНЫ ДО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА)

3.1. Условия предоставления кредита независимо от целевого назначения кредита и схемы проведения сделки:

3.1.1. Заключить/обеспечить заключение обеспечительных договоров согласно п. 10 Индивидуальных условий Кредитного договора, если предусмотрено их заключение.

3.1.2. Застраховать и/или обеспечить страхование подлежащих обязательному страхованию рисков, если это предусмотрено п. 10 Индивидуальных условий Кредитного договора, с указанием в качестве выгодоприобретателя Банка, и предоставить Банку оригиналы указанных договоров и копии документов, подтверждающих уплату страховых премий по ним.

3.1.3. В зависимости от целевого использования кредита и схемы сделки, выполнить условия, предусмотренные пп. 3.2. или 3.3. настоящих Общих условий Кредитного договора.

3.2. Дополнительные условия предоставления кредита на приобретение предмета ипотеки Готового жилья:

3.2.1. *При совершении сделки с применением Договора купли-продажи недвижимости с использованием Заемных средств:*

3.2.1.1. Заключить ДКП, содержащий указание на факт приобретения предмета ипотеки с использованием кредитных средств, предоставленных Банком, и суммы Заемных средств, что

¹ Перечень предоставляемых программ размещен на сайте Банка www.primbank.ru.

влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Банка в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

3.2.2. При предоставлении кредита до государственной регистрации перехода права собственности на предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии) и ипотеки в силу закона в пользу Банка:

3.2.2.1. Заключить ДКП, содержащий условия, указанные в п. 11 Индивидуальных условий Кредитного договора;

3.2.2.2. Составить с участием иных собственников (при наличии) предмета ипотеки при участии Банка надлежащим образом оформленную документарную Закладную, подписав ее и иные предусмотренные Законодательством необходимые документы в установленном Законодательством порядке, а также обеспечить их подписание иными собственниками (при наличии) предмета ипотеки.

3.2.2.3. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) предмета ипотеки направлены в Росреестр в документарной (не электронной) форме:

3.2.2.3.1. Предоставить Банку оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) расписки/описи Росреестра/МФЦ о принятии ДКП для государственной регистрации перехода права собственности на предмет ипотеки и заявления Заемщика о государственной регистрации ипотеки предмета ипотеки в силу закона в пользу Банка; обеспечить подписание собственниками документарной Закладной.

3.2.2.4. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) предмета ипотеки направлены в Росреестр в электронной форме:

3.2.2.4.1. Обеспечить получение Банком в электронной форме уведомления Росреестра о принятии ДКП для государственной регистрации ипотеки предмета ипотеки в силу закона и заявления Заемщика о государственной регистрации ипотеки предмета ипотеки в силу закона в пользу Банка.

3.2.3. При предоставлении кредита после государственной регистрации перехода права собственности на предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии) и ипотеки предмета ипотеки в силу закона в пользу Банка по сделкам, совершаемым с использованием безналичной формы расчетов, а также при проведении расчетов по сделкам, совершаемым с использованием индивидуального банковского сейфа или с использованием аккредитива, открытого в Банке, после государственной регистрации перехода права собственности на предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии) и ипотеки в силу закона в пользу Банка:

3.2.3.1. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) предмета ипотеки направлены в Росреестр в документарной (не электронной) форме:

3.2.3.1.1. Предоставить Банку оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) или нотариально заверенную копию ДКП, подписанного сторонами, и выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации перехода права собственности на предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии) и ипотеки предмета ипотеки в силу закона в пользу Банка.

3.2.3.1.2. Составить с участием иных собственников (при наличии) предмета ипотеки при участии Банка надлежащим образом оформленную документарную Закладную, подписав ее и иные предусмотренные законодательством РФ необходимые документы в установленном законодательством РФ порядке, а также обеспечить их подписание иными собственниками (при наличии) предмета ипотеки.

3.2.3.1.3. Предоставить Банку оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) расписки/ описи Росреестра/МФЦ о принятии документарной Закладной (если

государственная регистрация перехода права собственности по сделке сопровождается представителем Банка по доверенности или третьим лицом, привлекаемым Банком (нотариусом, риэлтором и т.д.), требование о предоставлении данного документа не предъявляется).

3.2.3.2. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) предмета ипотеки направлены в Росреестр в электронной форме:

3.2.3.2.1. Обеспечить получение Банком выписки из ЕГРН, подтверждающей факт государственной регистрации перехода права собственности на предмет ипотеки к Заёмщику и иным собственникам (при наличии) и ипотеки предмета ипотеки в силу закона в пользу Банка.

3.2.3.2.2. Составить с участием иных собственников (при наличии) предмета ипотеки при участии Банка надлежащим образом оформленную документарную Закладную, подписав ее и иные предусмотренные Законодательством необходимые документы в установленном Законодательством порядке, а также обеспечить их подписание иными собственниками (при наличии) предмета ипотеки

3.2.4. *При оплате части цены предмета ипотеки за счет собственных средств Заемщика и средств МСК или иных субсидируемых средств (первоначальный взнос), в том числе с использованием индивидуального банковского сейфа или аккредитивной формы расчетов:*

3.2.4.1. Предоставить Банку документ, подтверждающий получение Продавцом от Заемщика денежных средств в размере разницы между ценой предмета ипотеки, указанной в п. 19 Индивидуальных условий Кредитного договора, за вычетом суммы средств МСК или иных субсидируемых средств, и суммой предоставляемого кредита (предоставление не требуется в случае включения в ДКП положения о получении Продавцом указанных денежных средств или при использовании индивидуального банковского сейфа или аккредитивной формы расчетов).

3.2.4.2. Предоставить Банку оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) государственного сертификата на МСК или иных субсидируемых средств, и справку из СФР по установленной законодательством форме о размере (оставшейся части) МСК для подтверждения размера средств МСК, причитающихся Заемщику и копию заявления в СФР о распоряжении средствами МСК или копию заявления в государственный орган о распоряжении субсидией или социальной выплатой.

3.3. Дополнительные условия предоставления кредита на приобретение Строящегося жилья:

3.3.1. *При приобретении строящегося предмета ипотеки по любой схеме сделки:*

3.3.1.1. Обеспечить наличие в Договоре приобретения (или ином правоустанавливающем документе в соответствии с Законодательством) положения о том, что предмет ипотеки приобретается в собственность Заемщика и иных собственников (при наличии).

3.3.2. *При оплате Заемщиком Правообладателю собственными денежными средствами первоначального взноса (за исключением первоначального взноса, оплачиваемого с использованием средств МСК или иных субсидируемых средств) одновременно со средствами кредита:*

3.3.2.1. Разместить на Текущем счете собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой предмета ипотеки по Договору приобретения и суммой предоставляемого кредита.

3.3.3. *При оплате Заемщиком Правообладателю собственными денежными средствами первоначального взноса (за исключением первоначального взноса, оплачиваемого с использованием средств МСК или иных субсидируемых средств) до предоставления кредита за исключением схемы сделки с использованием счета эскроу в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ:*

3.3.3.1. Предоставить Банку оригинал (возвращается Заёмщику после изготовления копии) документа, подтверждающего оплату из собственных денежных средств Правообладателю по Договору приобретения разницы между ценой предмета ипотеки и суммы предоставляемого кредита в рублях Российской Федерации.

3.3.4. При предоставлении кредита до регистрации Договора приобретения (схема сделки в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и оплате части цены предмета ипотеки за счет собственных средств Заёмщика и/или средств МСК или иных субсидируемых средств (первоначального взноса), и совершении расчетов с использованием индивидуального банковского сейфа (в случае если Правообладатель является физическим лицом) или с использованием аккредитива, открытого в Банке:

3.3.4.1. Разместить на текущем счете в рублях Российской Федерации собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой предмета по Договору приобретения за вычетом суммы средств МСК или иных субсидируемых средств и суммой предоставляемого кредита, или предоставить Банку оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего такую оплату.

3.3.5. При приобретении строящегося предмета ипотеки в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ:

3.3.5.1. В случае если Договором приобретения предусмотрен расчет с использованием аккредитива полностью или частично (в сумме не менее суммы предоставленного кредита), за исключением суммы средств МСК или иных субсидируемых средств (при наличии), предъявить заявление об открытии аккредитива с условиями, соответствующими условиям Договора приобретения, с отметкой Банка о его принятии и содержащее распоряжение о перечислении денежных средств на счет покрытия по аккредитиву.

3.3.5.2. В случае если Договором приобретения предусмотрен частичный расчет по аккредитиву, предоставить Банку оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего оплату из собственных денежных средств Правообладателю по Договору приобретения разницы между ценой предмета ипотеки за вычетом суммы средств МСК или иных субсидируемых средств (при наличии), и суммой, равной сумме открытого аккредитива.

3.3.5.3. В случае если Договором приобретения предусмотрен расчет с использованием счета эскроу:

3.3.5.3.1. Предоставить оригиналы документов (возвращаются Заемщику после изготовления копии), подтверждающие открытие счета эскроу для расчетов по Договору приобретения.

3.3.5.3.2. Предоставить Банку заявление о смене держателя счета эскроу, с отметкой о приеме банком Застройщика, в котором открыт счет, с обязательным указанием номера текущего счета, открытого в ПАО АКБ «Приморье» для возврата денежных средств в сумме предоставленного Банком кредита, в случаях, предусмотренных Договором приобретения

3.3.5.3.3. Предоставить Банку оригинал (возвращаются Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего зачисление на счет эскроу денежных средств в размере разницы между ценой предмета ипотеки, указанной в п. 19 Индивидуальных условий, и суммой предоставляемого кредита (за вычетом суммы средств МСК или иных субсидируемых средств).

3.3.6. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации прав требования на строящийся Предмет ипотеки направлены в Росреестр в документарной (не электронной) форме:

3.3.6.1. Предоставить Банку оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) или нотариально заверенную копию Договора приобретения, зарегистрированный в Росреестре, с одновременным предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) Прав требования в силу закона в пользу Банка.

3.3.6.2. Предоставить Банку оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) расписки/описи Росреестра/МФЦ, подтверждающей представление на государственную

регистрацию Договора приобретения, а также Заявление о государственной регистрации залога (ипотеки) Прав требования в пользу Банка, **в случае предоставления кредита до государственной регистрации** залога (ипотеки) Прав требования в пользу Банка в силу закона.

3.3.7. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации прав требования на строящийся Предмет ипотеки направлены в Росреестр в электронной форме:

3.3.7.1. Обеспечить получение Банком прошедшего государственную регистрацию Договора приобретения, заключенного в электронной форме и зарегистрированного в Росреестре, с одновременным предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования в силу закона в пользу Банка, **в случае предоставления кредита после государственной регистрации** залога (ипотеки) Прав требования в пользу Банка в силу закона.

3.3.7.2. Обеспечить получение Банком в электронной форме расписки Росреестра о принятии на государственную регистрацию Договора приобретения, а также Заявления о государственной регистрации залога (ипотеки) Прав требования в силу закона по Договору приобретения в пользу Банка, в случае предоставления кредита до государственной регистрации залога (ипотеки) Прав требования в пользу Банка в силу закона.

4. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

4.1. Заемщик осуществляет возврат кредита и уплачивает проценты в порядке, установленном Кредитным договором.

4.2. Проценты на кредит начисляются Банком каждый процентный период, начиная со дня, следующего за днем предоставления кредита, и по день окончательного возврата кредита включительно на остаток ссудной задолженности на начало операционного дня, из расчета процентной ставки, установленной в Индивидуальных условиях, и фактического количества дней процентного периода.

4.2.1. Платеж за первый процентный период равен начисленным за первый процентный период процентам за пользование Заемными средствами и подлежит внесению в дату первого платежа согласно графику платежей. Первый платеж осуществляется с месяца, следующего за месяцем получения кредита.

4.2.2. Базой для начисления процентов является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

период.

4.2.3. В последующие месяцы срока действия Кредита Заемщик вносит платежи в следующем порядке:

4.2.3.1. Ежемесячно Заемщик уплачивает платеж в размере, рассчитанном по Формуле:

Формула 1 (аннуитетные платежи — равные по сумме ежемесячные платежи, включающие суммы по возврату Кредита и начисленные Проценты):

$$\text{РЕП} = \text{ОСЗ} \times \frac{\text{ПС}}{12 * 100 * (1 - (1 + \text{ПС} / (12 * 100))^{-(\text{кол.мес.} - 1)})}$$

где

РЕП — размер ежемесячного платежа.

ОСЗ — остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на дату проведения расчета.

ПС — значение процентной ставки (в процентах годовых) на дату проведения расчета.

Кол.мес. — количество полных процентных периодов, оставшихся до фактического окончательного срока возврата Кредита.

Размер Платежа, рассчитанный по Формуле 1, подлежит перерасчету при осуществлении Заемщиком ЧДП (за исключением случаев сокращения срока возврата Кредита при оставлении размера платежа неизменным в соответствии с заявлением Заемщика), а также в случаях изменения процентной ставки, предусмотренных п.4. ИУ КД (для расчета

используется остаток ссудной задолженности на начало операционного дня даты изменения процентной ставки).

Заемщик уведомлен и согласен с тем, что ежемесячный Платеж может превышать Платеж, рассчитанный по Формуле 1. В этом случае Заемщик уплачивает платеж в размере фактически начисленных процентов, определенных по Формуле 2.

4.2.3.2. Если сумма процентов, начисленных за соответствующий процентный период, равна, либо превышает размер платежа, определенного в соответствии с п.4.2.3.1. ОУ КД, то Заемщик уплачивает сумму процентов, определенных по Формуле 2, но не более размера платежа, определенного в соответствии с п.4.2.3.1. ОУ КД.

Если сумма процентов, начисленных за соответствующий процентный период, превышает размер платежа, определенного в соответствии с п.4.2.3.1. ОУ КД, то разницу между размером платежа и суммой начисленных процентов Заемщик уплачивает в последующем процентном периоде.

Формула 2 (простые проценты):

$$\text{РЕП} = \sum_{i=1}^{\text{ДК}} \frac{\text{ОСЗ}_i \times \text{ПС}_i}{100 \times \text{КОЛ. ДНЕЙ}_i}$$

где

i — порядковый номер дня в Процентном периоде.

РЕП — размер ежемесячного платежа.

ОСЗ $_i$ — остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) по состоянию на начало i -го дня процентного периода.

ДК — количество календарных дней в процентном периоде.

ПС, — значение процентной ставки (в процентах годовых) на начало i -го дня процентного периода.

Кол. Дней i — фактическое количество дней в году (365 или 366), к которому принадлежит i -й день процентного периода.

4.2.4. Последний Платеж по Кредиту подлежит внесению согласно графику платежей в последний день последнего процентного периода, включающий в себя оставшуюся сумму кредита и сумму начисленных процентов за последний процентный период. Последний процентный период заканчивается в дату фактического погашения кредита, а в случае полного досрочного погашения – в дату зачисления всей суммы задолженности на счет Банка.

4.2.5. Возврат предоставленного Заемщику Кредита и уплата начисленных за пользование Кредитом процентов производится Заемщиком путем ежемесячной уплаты Банку ежемесячных платежей, размер которых указан в Индивидуальных условиях (но не позднее Даты ежемесячного платежа согласно графику платежей).

4.2.6. При отсутствии просроченной задолженности из суммы ежемесячного платежа, полученного Банком, в первую очередь погашаются обязательства по уплате процентов за расчетный процентный период, а оставшиеся средства направляются в счет возврата суммы кредита по основному долгу.

4.2.7. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для исполнения им обязательств по Кредитному договору в полном объеме, очередность погашения требований Банка устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

4.2.8. Суммы, вносимые (перечисленные) Заемщиком в счет погашения задолженности по Кредитному договору, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на погашение задолженности по процентам;
- 2) на погашение задолженности по основному долгу;
- 3) на уплату процентов, начисленных за текущий период платежей;

- 4) на погашение суммы основного долга за текущий период платежей;
- 5) на уплату неустойки (штрафа, пени) в размере, определенном в соответствии с частью 21 статьи 5 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»;
- 6) на оплату иных платежей, предусмотренных законодательством РФ о потребительском кредите (займе) или Кредитным договором.

Очередность погашения задолженности заемщика, предусмотренная ч.20 ст.5 Федерального закона №353-ФЗ, не может быть изменена сторонами Кредитного договора.

4.3. Досрочное исполнение обязательств по Кредитному договору производится Банком не позднее рабочего дня, следующего за днем получения Банком заявления Заемщика по согласованной с Банком форме о намерении осуществить досрочный возврат кредита. Датой уведомления Банка будет считаться дата получения Банком заявления Заемщика. В случае если дата досрочного исполнения приходится на не рабочий день, то соответствующая операция производится в ближайший следующий за этой датой рабочий день.

4.4. В случае отсутствия на текущем счете денежных средств на дату досрочного погашения в соответствии с заявлением о ЧДП или ПДП, заявление утрачивает силу.

4.5. В случае поступления средств МСК или иных субсидируемых средств, в первую очередь погашаются обязательства по уплате процентов за расчетный процентный период, а оставшиеся средства направляются в счет возврата суммы кредита по основному долгу (в том числе, в счет досрочного погашения, вне зависимости от наличия заявления Заемщика о намерении осуществить досрочный возврат кредита).

4.6. При недостаточности на текущем счете денежных средств для ПДП (в случае если Заемщик направил заявление о ПДП) осуществляется ЧДП (с сокращением размера платежа) в сумме остатка денежных средств на текущем счете на дату досрочного погашения, определенную в заявлении о ПДП.

4.7. При наличии ограничений по текущему счету Заемщика - ареста/блокировки/приостановлений, установленных в соответствии с Законодательством, на планируемую дату ЧДП или ПДП, заявление Заемщика исполняется Банком в размере имеющегося остатка свободных денежных средств, на которые не распространяются установленные ограничения на указанном счете.

4.8. При выявлении Банком сведений о возбуждении производства по делу о банкротстве Заемщика перевод денежных средств в счет ЧДП или ПДП не производится, Кредит выносится на счет по учету просроченной задолженности по ссуде в соответствии с требованиями Законодательства. Заявление Заемщика не исполняется Банком и утрачивает силу.

4.9. По результатам ЧДП (в том числе при списании денежных средств в имеющемся на текущем счете объеме в счет ЧДП в связи с недостаточностью денежных средств в размере, указанном Заемщиком в заявлении для осуществления ПДП), Банк информирует Заемщика о результатах перерасчета ежемесячных платежей, способом, указанным в п.16 ИУ КД, о размере последнего платежа и сроке Кредита путем представления нового графика платежей не позднее рабочего дня, следующего за днем исполнения Банком заявления Заемщика.

4.10. В период между днем предоставления Кредита до дня его целевого использования и проведения расчетов по сделке, Заемщик осуществляет возврат Кредита и уплачивает проценты в соответствии с Графиком платежей в порядке, установленном Кредитным договором.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заемщик обязуется:

5.1.1. Независимо от целевого назначения Кредита и схемы сделки:

5.1.1.1. Использовать Кредит по целевому назначению, указанному в ИУ КД. Возвратить Кредит в полном объеме и уплатить проценты в размере и порядке, установленными

Кредитным договором, в том числе в случае изменения процентной ставки, если это предусмотрено ИУ КД, и/или перерасчета размера платежа согласно Кредитному договору.

5.1.1.2. Подтверждать страхование рисков, если такое страхование предусмотрено в ИУ КД, путем представления в соответствии с Разделом 6 ОУ КД Банку документа, подтверждающего заключение договора страхования/присоединения к договору страхования в соответствии с условиями пунктов 17 и 18 ИУ, и копии документа, подтверждающего уплату страховой премии.

5.1.1.3. Не вносить без предварительного согласования с Банком изменения в условия Договора страхования в части:

5.1.1.3.1. перечня застрахованных рисков, подлежащих обязательному страхованию в соответствии с ИУ КД.

5.1.1.3.2. изменений, влекущих нарушение требований Банка к страхованию, размещенных на сайте Банка, либо на информационных стендах в структурных подразделениях Банка.

5.1.1.4. В случае смены страховой компании представить Банку Договор страхования, заключенный с новой страховой компанией в срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней, считая с даты заключения нового Договора страхования.

5.1.1.5. В случае передачи прав по Закладной (при наличии) новому владельцу либо уступке прав (требований), принадлежащих Банку по Кредитному договору, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, считая от даты получения уведомления, изменить первого выгодоприобретателя в Договоре страхования, указав в качестве нового первого выгодоприобретателя нового владельца Закладной либо нового кредитора.

5.1.1.6. По письменному требованию Банка в случае утраты документарной Закладной, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения такого требования подписать и (при наличии иных залогодателей) обеспечить составление дубликата документарной Закладной.

5.1.1.7. По письменному требованию Банка в случае необходимости внесения в Закладную изменений, не противоречащих Кредитному договору, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения такого требования подписать и (при наличии иных залогодателей) обеспечить подписание соглашения об изменении содержания Закладной или соглашения об аннулировании документарной Закладной и выдаче новой, а также составить, и (при наличии иных залогодателей) обеспечить составление новой Закладной.

5.1.1.8. Обеспечить Банку возможность для контроля целевого использования Кредита.

5.1.1.9. Представлять по требованию Банка один раз в год информацию о своем финансовом положении и доходах.

5.1.1.10. Заемщик в порядке, предусмотренном п. 16 ИУ Кредитного договора, обязан уведомить Банк об изменении контактной информации, используемой для связи с ним, об изменении способа связи Банка с ним в течение семи календарных дней с даты возникновения основания.

5.1.1.11. В случае передачи Банком функций обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству по Кредитному договору другой кредитной организации и уведомления Банком Заемщика о вышеуказанной передаче исполнять требования обслуживающей кредитной организации, как если бы они исходили от Банка.

5.1.1.12. Ознакомиться с Графиком платежей, подписать и передать Банку подписанный экземпляр Графика платежей в случае его получения на бумажном носителе.

5.1.1.13. В случае досрочного возврата всей суммы кредита или ее части уплатить Банку проценты по кредитному договору на возвращаемую сумму кредита включительно до дня фактического возврата соответствующей суммы кредита или ее части.

5.1.1.14. Досрочно вернуть Кредит, уплатив начисленные проценты и неустойки, не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней считая с даты отправления Банком письменного требования заказным письмом Почтой России с уведомлением о полном досрочном истребовании задолженности в случаях, предусмотренных п.6.1. ОУ КД. В этом случае датой расторжения Кредитного договора считается следующий день после истечения

установленного срока в уведомлении о полном досрочном востребовании задолженности. Начисление процентов прекращается с даты расторжения Кредитного договора.

5.1.1.15. По требованию Банка представлять документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога/ипотеки по месту его нахождения и ознакомления с деятельностью Залогодателя— индивидуального предпринимателя, не являющегося Заемщиком по Кредиту, за исключением случаев, когда Предметом ипотеки является жилое помещение, гараж, гаражный бокс, машино-место, не используемые для целей предпринимательской деятельности, земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный физическому лицу для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства или огородничества, а также здания, строения, сооружения, находящиеся на данном земельном участке.

5.1.1.16. В случае утраты права собственности на Предмет ипотеки по причине его уничтожения в результате сноса, реконструкции или капитального ремонта дома, где он находится, передать в залог (ипотеку) Банку жилое помещение, предоставляемое взамен Предмета ипотеки, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности на него.

5.1.1.17. В случае утраты или повреждения предмета залога или уменьшения его стоимости по иным причинам, отличным от п.5.1.1.16., немедленно проинформировать о случившемся Банк и восстановить его или, с согласия Банка, заменить другим имуществом, по стоимости не менее утраченного, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты утраты или повреждения.

5.1.1.18. Не отчуждать Предмет ипотеки, не передавать его в последующую ипотеку, не сдавать Предмет ипотеки в наём, не передавать в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом не предоставлять последнему право ограниченного пользования им, не распоряжаться им иным образом, в том числе не осуществлять постоянную либо временную регистрацию новых жильцов в Предмете ипотеки (за исключением случаев, предусмотренных Законодательством) без получения предварительного письменного согласия Банка.

5.1.1.19. В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки освободить его в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты обращения взыскания, сняться с регистрационного учета по месту жительства по адресу Предмета ипотеки и обеспечить снятие всех зарегистрированных лиц.

5.1.1.20. В случае неисполнения обязательств по предоставлению обеспечения:

5.1.1.20.1. Предусмотренных п.5.1.3. ОУ КД, в том числе, но не исключительно, при отсутствии в ЕГРН сведений о государственной регистрации залога Прав требования в пользу Банка в течение 90 (Девяносто) рабочих дней со дня заключения Договора приобретения и/или договора о залоге прав требования,

5.1.1.20.2. Предусмотренных п.5.1.2 ОУ КД, в том числе, но не исключительно, при отсутствии в ЕГРН сведений о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Банка в течение 90 (Девяносто) рабочих дней со дня заключения договора о залоге (ипотеке) или возникновения оснований для ее регистрации в силу закона,

- по требованию Банка досрочно погасить Кредит и проценты или предоставить Банку в залог дополнительное обеспечение, стоимость которого достаточна для обеспечения остатка ссудной задолженности по Кредиту и процентов за год. Отсутствие регистрации залога (ипотеки) Прав требования и/или ипотеки Предмета ипотеки в пользу Банка в сроки, установленные настоящим п.5.1.1.20. ОУ КД, является неисполнением Заемщиком обязательств по предоставлению обеспечения.

5.1.1.21. В случае если оплата по Договору приобретения осуществляется с использованием средств МСК/социальной выплаты/субсидии, при не поступлении на счет Продавца / Правообладателя / на счет эскроу суммы средств МСК/социальной выплаты/субсидии в качестве оплаты первоначального взноса стоимости Предмета ипотеки (в том числе, по

причине отказа СФР/иным уполномоченным органом в перечислении средств) оплатить Продавцу / Правообладателю / внести на счет эскроу сумму в размере средств МСК/социальной выплаты/субсидии за счет собственных средств и представить Банку документ, подтверждающий такую оплату / такое внесение.

5.1.1.22. Исполнять иные обязанности, предусмотренные ИУ КД.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с любой схемой сделки:

5.1.2. Предоставить обеспечение надлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору в виде ипотеки Предмета ипотеки в пользу Банка не позднее срока, предусмотренного ИУ КД.

5.1.3. При использовании аккредитивной формы расчетов Заемщик обязуется предоставить Банку **в течение 30- 90² календарных дней** с даты открытия аккредитива;

При предоставлении Кредита на приобретение Предмета ипотеки Готового жилья:

5.1.3.1. Предоставить Банку Выписку ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона на Предмет ипотеки в пользу Банка.

5.1.3.2. Предоставить Банку Акт приема-передачи Предмета ипотеки (за исключением случая, если его положения учтены в Договоре купли-продажи).

При предоставлении Кредита на приобретение Предмета ипотеки Строящегося жилья:

5.1.3.3. Предоставить Банку Выписку ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации залога имущественных прав (требований) в силу закона на Предмет ипотеки в пользу Банка.

5.1.3.4. Предоставить документ с реквизитами счета эскроу, открытого в ином банке (договор счета/ справка/ уведомление), подтверждающего открытие счета эскроу (при использовании счета эскроу).

При предоставлении Кредита на цели Индивидуального строительства жилого дома (ИЖС) на основании Договора подряда, заключенного с Подрядчиком, без приобретения земельного участка:

5.1.3.5. Для перевода на счет Подрядчика не более 60% от суммы Договора подряда предоставить Банку:

5.1.3.5.1 Выписку органа регистрации прав, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу договора на Предмет ипотеки иного объекта недвижимости в пользу Банка;

5.1.3.5.2 подписанный сторонами Договор подряда;

5.1.3.5.3 смету индивидуального жилищного строительства, подписанную подрядчиком.

5.1.3.6. Для перевода на счет Подрядчика оставшейся части (40%) от суммы Договора подряда предоставить Банку:

5.1.3.6.1 Акт выполненных работ по возведению фундамента по Договору подряда.

При предоставлении Кредита на цели Индивидуального строительства жилого дома (ИЖС) на основании Договора подряда, заключенного с Подрядчиком, с одновременным приобретением земельного участка за счет кредитных средств:

5.1.3.7. Для перевода на счет Продавца суммы кредитных средств в размере 100 % стоимости земельного участка предоставить Банку Выписку ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации в силу закона права собственности и ипотеки земельного участка в пользу Банка.

5.1.3.8. Для перевода на счет Подрядчика не более 60% от суммы Договора подряда предоставить Банку:

5.1.3.8.1 Выписку органа регистрации прав, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу договора на Предмет ипотеки иного объекта недвижимости в пользу Банка;

² Максимальный срок аккредитива устанавливается в зависимости от ипотечного продукта, и может быть продлен на 60 календарных дней по соглашению сторон, но не может превышать 90 календарных дней,

- 5.1.3.8.2 подписанный сторонами Договор подряда;
- 5.1.3.8.3 смету индивидуального жилищного строительства, подписанную подрядчиком.
- 5.1.3.9. Для перевода на счет Подрядчика оставшейся части от суммы Договора подряда предоставить Банку:
 - 5.1.3.9.1 Акт выполненных работ по возведению фундамента по Договору подряда.

При предоставлении Кредита на цели Индивидуального строительства жилого дома (ИЖС) на основании Договора купли – продажи будущей недвижимости:

5.1.3.10. Для перевода на счет Продавца 100% от суммы Договора купли-продажи будущей недвижимости предоставить Банку:

5.1.3.10.1 Выписку органа регистрации прав, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу договора на Предмет ипотеки иного объекта недвижимости в пользу Банка;

5.1.3.10.2 подписанный сторонами Договор купли-продажи будущей недвижимости.

5.1.3.11. В заявление на открытие аккредитива включить поручение Банку о перечислении денежных средств с текущего счета на счет покрытия аккредитива в размере, предусмотренном Договором приобретения в качестве суммы оплаты с использованием аккредитива (но не менее суммы предоставляемого Кредита), за вычетом суммы средств МСК социальной выплаты/субсидии (при ее наличии).

При предоставлении Кредита с использованием МСК/ социальной выплаты/субсидии в качестве первоначального взноса предоставить Банку:

5.1.3.12. с использованием средств материнского (семейного) капитала:

5.1.3.12.1. Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал;

5.1.3.12.2. копию заявления в СФР о распоряжении средствами МСК.

5.1.3.13. с использованием социальной выплаты/субсидии:

5.1.3.13.1. сертификат на использование социальной выплаты/субсидии;

5.1.3.13.2. копию заявления в государственный орган о распоряжении субсидией или социальной выплатой.

5.1.3.14. Предоставить в Банк документы после окончания строительства.

При предоставлении Кредита на приобретение Предмета ипотеки Строящегося жилья не позднее 180 календарных дней с даты подписания акта приема-передачи по окончании строительства объекта недвижимости:

5.1.3.14.1. Акт приема-передачи объекта недвижимости по окончании строительства;

5.1.3.14.2. Отчет об оценке независимого оценщика стоимости объекта недвижимости;

5.1.3.14.3. Закладная на объект недвижимости по форме Банка, подписанная всеми Залогодателями.

5.1.3.14.4. Выписка из ЕГРН, подтверждающая факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона как единственного обременения на построенный объект недвижимости в пользу Банка;

5.1.3.14.5. Договор имущественного страхования объекта недвижимости от рисков утраты и повреждения, за исключением земельного участка с предоставлением документов, подтверждающих оплату страховой премии.

При предоставлении Кредита на цели Индивидуального строительства жилого дома (ИЖС) на основании Договора подряда, заключенного с Подрядчиком, в том числе с приобретением земельного участка или на цели Индивидуального строительства жилого дома (ИЖС) на основании Договора купли – продажи будущей недвижимости:

5.1.3.14.6. Акт выполненных работ по возведению фундамента по Договору подряда - не позднее 180 календарных дней с даты заключения Кредитного договора.

5.1.3.14.7. **В течение 24 месяцев с даты заключения Кредитного договора:**

5.1.3.14.7.1. Акт приема-передачи выполненных работ по Договору подряда;

5.1.3.14.7.2. технический план индивидуального жилого дома;

5.1.3.14.7.3. Выписка из ЕГРН, подтверждающая факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона как единственного обременения на объект недвижимости в пользу Банка, построенного за счет кредитных средств;

5.1.3.14.7.4. Отчет об оценке независимого оценщика стоимости объекта недвижимости;

5.1.3.14.7.5. Закладная на объект недвижимости по форме Банка, подписанная всеми Залогодателями.

5.1.3.14.7.6. Договор имущественного страхования объекта недвижимости от рисков утраты и повреждения, за исключением земельного участка с предоставлением документов, подтверждающих оплату страховой премии.

5.1.3.14.7.7. передать в орган регистрации прав:

- 1). заявление о государственной регистрации залога в пользу Банка,
- 2). Договор залога (ипотеки) на объект недвижимости, построенный за счет кредитных средств,
- 3). иные документы, необходимые для погашения записи об ипотеке **иного Объекта**, обеспечивающей права Банка до регистрации объекта недвижимости, построенного за счет кредитных средств (*земельный участок остается в залоге у Банка*).

5.1.4. Досрочно погасить Кредит и проценты не позднее дня закрытия аккредитива без исполнения на основании заявления о ПДП или на основании требования Банка согласно п.6.1. ОУ КД.

5.1.5. При использовании счетов эскроу для расчетов по Договору приобретения:

5.1.5.1. Досрочно погасить Кредит и проценты не позднее дня прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ и погашении записи о государственной регистрации Договора приобретения, содержащейся в ЕГРН, а также возврата Заемщику денежных средств по Договору приобретения (средств Кредита и собственных средств Заемщика) на текущий счет.

При приобретении строящегося Предмета ипотеки в соответствии с любой схемой сделки:

5.1.6. **В течение 24 месяцев** с даты заключения Кредитного договора осуществить/обеспечить государственную регистрацию права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) на завершенный строительством Предмет ипотеки и регистрацию Закладной на объект недвижимости по форме Банка.

5.1.7. По согласованию с Банком (в зависимости от практики отдельных территориальных подразделений Росреестра) сроки предоставления документов о государственной регистрации залога в пользу Банка могут быть увеличены Банком.

5.1.8. До государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Банка ежегодно, а также чаще по требованию Банка в письменной форме представлять последнему информацию о ходе строительства Предмета ипотеки и его оформления в собственность Заемщика и иных собственников (при наличии) (применимо для кредитов, выданных на цели Индивидуального строительства жилого дома (ИЖС)).

5.1.9. Уведомить Банк с использованием любого доступного средства связи в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до планируемой даты внесения изменений в Договор приобретения по любой причине.

5.1.10. Уведомить Банк о планируемом расторжении или признании недействительным Договора приобретения по любой причине в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней, предшествующих расторжению/со дня принятия решения судом, и в день возврата Правообладателем денежных средств полностью погасить кредит и проценты.

5.1.11. Уведомить Правообладателя о необходимости перечисления денежных средств на текущий счет Заемщика, открытый в Банке, в случае расторжения по любой причине Договора приобретения в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней, предшествующих расторжению.

5.1.12. Не заключать договор уступки права требования по Договору приобретения без письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Правообладателем или Заемщиком.

5.1.13. Уведомить Банк в случае отказа от получения кредита по Кредитному договору до срока предоставления документов, подтверждающих целевое использование кредита.

5.1.14. Индивидуальными условиями также могут быть предусмотрены иные обязанности Заемщика, которые в дополнение к обязанностям, предусмотренным п.5.1. ОУ КД, обязан исполнять Заемщик.

5.1.15. Заемщик обязан принимать меры для отмены ограничений, предъявленных к его счетам компетентными государственными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.16. Заемщик предоставляет Банку согласие (заранее данный акцепт) на списание без дополнительного распоряжения Заемщика денежных средств со всех банковских счетов Заемщика, открытых в Банке, в части задолженности по процентам, по основному долгу, неустойки (штрафа, пени), возникшей по Кредитному Договору, заключенному между Заемщиком и Банком, при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком своих обязательств, без ограничения по количеству расчетных документов Банка, выставляемых в соответствии с условиями Кредитного договора, а также без ограничения по сумме. Допускается частичное исполнение распоряжений Банка на списание денежных средств со счета, выставленных по Кредитному договору.

5.2. Заемщик имеет право:

5.2.1. Заемщик вправе получать по запросу один раз в месяц бесплатно и любое количество раз за плату согласно действующим тарифам Банка по осуществлению операций физических лиц следующую информацию по Кредитному договору:

- размер текущей задолженности Заемщика перед Банком;
- даты и размеры произведенных и предстоящих платежей Заемщика;
- иные сведения, указанные в Кредитном договоре.

5.2.2. Заемщик имеет право вернуть досрочно Банку всю сумму полученного Кредита или ее часть, уведомив об этом Банк способом, установленным Кредитным договором, не менее чем за тридцать календарных дней до дня возврата Кредита, если более короткий срок не установлен Кредитным договором.

В целях однозначного определения Банком волеизъявления заемщика на досрочное погашение кредита заемщик может направить в Банк заявление, способом, установленным ИУ Кредитного договора.

5.2.3. Заемщик вправе предоставить Банку согласие (заранее данный акцепт) на учет (списание) суммы на банковском счете, который используется для осуществления операций, связанных с исполнением обязательств по Кредитному договору, или внесенной (перечисленной) суммы Банку в счет частичного досрочного возврата Кредита, если при досрочном возврате Заемщиком всей суммы кредита или его части, сумма денежных средств, размещенная на счете или внесенная (перечисленная) Банку в счет погашения задолженности по Кредитному договору, будет меньше суммы, указанной в заявлении о полном или частичном досрочном возврате потребительского кредита (займа).

5.2.4. Осуществлять перепланировку Предмета ипотеки при условии согласования перепланировки в органах государственной власти либо органах местного самоуправления в соответствии с требованиями действующего законодательства с согласия Банка.

5.2.5. Отказаться от страхования или застраховать/обеспечить страхование рисков, указанных в ИУ КД, страхование которых не является обязательным в соответствии с Кредитным договором.

5.2.6. Принять решение о смене в течение срока действия Кредитного договора страховой компании и расторгнуть договор страхования досрочно, одновременно заключив новый договор страхования рисков.

5.2.7. Заключать кредитно-обеспечительную документацию в электронной форме при условии наличия согласия Банка на такую форму ее заключения.

5.2.8. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим разделом ОУ КД, права Заемщика.

5.3. Банк обязуется:

5.3.1. Предоставить Заемщику кредит в соответствии с условиями Кредитного договора в порядке и в сроки, установленные Кредитным договором при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных разделом 3 ОУ КД.

5.3.2. Предоставить Заемщику информацию о полной стоимости потребительского кредита (займа), а также уточненный график платежей по Кредитному договору, в следующих случаях:

5.3.2.1. изменение Кредитного договора, предусматривающее увеличение процентной ставки по Кредиту, если это предусмотрено Индивидуальными условиями;

5.3.2.2. изменение Кредитного договора, в результате которого ИУ КД будут соответствовать категории потребительского кредита (займа), отличной от категории потребительского кредита (займа), которой соответствовал такой потребительский кредит (заем) до изменения договора потребительского кредита (займа);

5.3.2.3. в случае осуществления Заемщиком ЧДП (в том числе при списании денежных средств в имеющемся на текущем счете объеме в счет ЧДП в связи с недостаточностью денежных средств в размере, указанном Заемщиком в заявлении для осуществления ПДП).

5.3.3. Банк обязан произвести перечисление Кредита на счет Продавца (Застройщика) или на счет эскроу, открытый Заемщику, согласно Договору приобретения, **не позднее 5 рабочих дней** с момента выполнения Заемщиком условий получения (зачисления на счет эскроу) денежных средств.

5.3.4. После исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору в полном объеме передать Заемщику документы об исполнении обязательств в полном объеме в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.5. В случае осуществления страховой выплаты Банку в соответствии с условиями договора страхования прекратить обязательства Заемщика в части непогашенной задолженности по Кредитному договору, покрываемой за счет полученного страхового возмещения.

5.3.6. Банк обязан не позднее 7 календарных дней с даты возникновения просроченной задолженности направить Заемщику информацию о наличии просроченной задолженности бесплатно способом, предусмотренным п. 16 Индивидуальных условий КД.

5.3.7. Банк обязан в день получения заявления на ЧДП произвести расчет суммы основного долга и процентов за фактический срок пользования кредитом, подлежащих уплате Заемщиком на день предоставления заявления о таком досрочном возврате, и предоставить Заемщику уточненный график платежей при изменении размера предстоящих платежей, срока кредитования, а также информацию о полной стоимости кредита (в случае если частичный досрочный возврат кредита привел к ее изменению) в срок и одним из способов, согласованных сторонами в Индивидуальных условиях Договора.

5.3.8. В случае если при досрочном возврате Заемщиком всей суммы Кредита или ее части сумма денежных средств на банковском счете, который по условиям Кредитного договора используется для осуществления операций, связанных с исполнением обязательств по Кредитному договору, или внесенная (перечисленная) Заемщиком Банку сумма денежных средств будет меньше суммы, указанной Заемщиком в заявлении о полном или частичном досрочном возврате Кредита, Банк учитывает сумму на таком банковском счете или внесенную (перечисленную) Банку в счет частичного досрочного возврата потребительского кредита (займа) на основании согласия Заемщика (заранее данный акцепт) на учет (списание) суммы на банковском счете, который используется для осуществления операций, связанных с исполнением обязательств по Кредитному договору или внесенной (перечисленной) суммы Банку. Банк обязан не позднее 3 рабочих дней со дня списания предоставить Заемщику

информацию о размере текущей задолженности и уточненный график платежей в порядке, предусмотренном Индивидуальными условиями КД.

5.3.9. Банк обязан предоставить Заемщику возможность получения Кредита без заключения договора страхования с учетом возможного увеличения размера процентной ставки по Кредитному договору относительно размера процентной ставки по договору потребительского кредита, заключенному с условием заключения договора страхования.

5.3.10. Банк обязан в срок, не превышающий 7 рабочих дней со дня получения Банком заявления Заемщика об исключении его из числа застрахованных лиц по договору коллективного страхования, который заключен при предоставлении Кредита, страхователем по которому является Банк, возратить Заемщику в полном объеме страховую премию (включая страховую премию, уплачиваемую страховщику в отношении конкретного Заемщика). Возврат осуществляется при условии, что:

- 1) со дня выражения Заемщиком согласия на оказание услуги прошло не более 30 календарных дней;
- 2) отсутствуют события, имеющие признаки страхового случая, в отношении застрахованного лица.

5.3.11. Банк обязан в срок, не превышающий 7 рабочих дней со дня получения заявления Заемщика об исключении его из числа застрахованных лиц по договору коллективного страхования при полном досрочном исполнении Заемщиком обязательств по Кредитному договору возратить Заемщику денежные средства в сумме равной размеру страховой премии, уплачиваемой страховщику по указанному договору страхования в отношении конкретного Заемщика, за вычетом части денежных средств, исчисляемой пропорционально времени, в течение которого Заемщик являлся застрахованным лицом по указанному договору страхования, при условии отсутствия событий, имеющих признаки страхового случая, в отношении застрахованного лица.

5.3.12. В случаях возврата Банком Заемщику страховой премии или части страховой премии по договору страхования, сумма возврата подлежит налогообложению в соответствии с "Налоговым кодексом Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ.

5.3.13. После исполнения Поручителем в полном объеме обязательств в соответствии с Договором поручительства в части обязательства Заемщика по полному возврату Кредита, включая обязательства по досрочному полному возврату Кредита, передать Поручителю документы, удостоверяющие требования к Заемщику, а также передать все имеющиеся у Банка права, обеспечивающие эти требования.

5.3.14. Рассмотреть Требование Заемщика в порядке и сроки, предусмотренные ст.6.1-1 Федерального закона №353-ФЗ. При этом в случае соответствия либо несоответствия Требования положениям Федерального закона №353-ФЗ уведомить Заемщика об изменении условий Кредитного договора в соответствии с Требованием/ сообщить об отказе в удовлетворении Требования соответственно, направив Заемщику уведомление способом, предусмотренным Кредитным договором.

5.3.15. При изменении условий Кредитного договора в соответствии с Требованием:

- обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке;
- если права Банка по Кредитному договору были удостоверены Закладной, обеспечить внесение изменений в Закладную в соответствии с Федеральным Законом от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5.3.16. На основании письменного заявления Заемщика один раз в месяц безвозмездно и любое количество раз за плату согласно действующим тарифам Банка по осуществлению операций физических лиц предоставить справку о размере остатка основного долга, уплаченных процентов за пользование Заемными средствами и штрафных санкций, установленных Кредитным договором.

5.3.17. Не взимать вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на Банк нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также за услуги, оказывая которые Банк действует исключительно в собственных интересах и в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для Заемщика.

5.3.18. Банк осуществляет списание денежных средств с банковского счета Заемщика в счет погашения задолженности по Кредитному договору в случае предоставления Заемщиком Банку распоряжения о периодическом переводе денежных средств либо в порядке заранее данного акцепта на списание денежных средств, поступивших или внесенных (перечисленных) на банковский счет Заемщика, который используется для осуществления операций, связанных с исполнением обязательств по Кредитному договору, за исключением списания денежных средств, относящихся к видам доходов, предусмотренных частью 1 статьи 101 Федерального закона от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" и имеющих характер единовременных выплат.

Банк осуществляет списание денежных средств, относящихся к видам доходов, предусмотренных частью 1 статьи 101 Федерального закона от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" и имеющих характер единовременных выплат в счет погашения задолженности по Кредитному договору только при наличии дополнительного согласия Заемщика на списание таких денежных средств отдельно по каждому случаю поступления таких денежных средств на банковский счет Заемщика.

Банк обязан на основании заявления Заемщика в течение трех рабочих дней возвратить денежные средства, относящиеся к видам доходов, предусмотренных частью 1 статьи 101 Федерального закона от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" и имеющих характер периодических выплат, ранее списанные с его банковского счета в счет погашения задолженности по Кредитному договору.

В течение семи календарных дней с даты зачисления возвращенных денежных средств на банковский счет Заемщика задолженность Заемщика в размере возвращенных денежных средств и начисленных на них процентов не считается просроченной, Банком на нее не начисляются неустойки (штрафы, пени).

5.3.19. Банк вправе изменять Общие условия, если это не повлечет за собой возникновение новых или увеличение размера существующих денежных обязательств Заемщика по Кредитному договору. При этом Банк в порядке, предусмотренном Индивидуальными условиями, направляет Заемщику уведомление об изменении условий Кредитного договора, а в случае изменения размера предстоящих ежемесячных платежей – также информацию о предстоящих платежах, а также обеспечивает Заемщику доступ к информации об изменении условий Кредитного договора.

5.3.20. Индивидуальными условиями КД могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим Разделом ОУ КД, обязанности Банка.

5.4. Банк имеет право:

5.4.1. Банк имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению уменьшение размера неустойки и/или устанавливать период времени, в течение которого неустойка не взимается, с уведомлением об этом Заемщика без оформления этого изменения дополнительным соглашением к Кредитному договору. Уменьшение размера неустойки и/или наступление периода времени, в течение которого неустойка не взимается, вступает в силу с даты, указанной в соответствующем уведомлении Банка.

5.4.2. Банк вправе осуществлять уступку прав (требований) по Кредитному договору только юридическому лицу, осуществляющему профессиональную деятельность по предоставлению потребительских займов, юридическому лицу, осуществляющему деятельность по возврату просроченной задолженности физических лиц в качестве основного вида деятельности, специализированному финансовому обществу или физическому лицу, указанному в письменном согласии Заемщика, полученном Банком после возникновения у Заемщика просроченной задолженности по Кредитному договору, если запрет на осуществление уступки не предусмотрен федеральным законом или индивидуальными условиями Кредитного договора. При этом Заемщик сохраняет в отношении нового кредитора все права, предоставленные ему в отношении Банка в соответствии с федеральными законами.

При уступке прав (требований) по Кредитному договору Банк вправе передавать персональные данные Заемщика и лиц, предоставивших обеспечение по Кредитному

договору, в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных.

При уступке кредитной организации или микрофинансовой организации прав (требований) по Кредитному договору Банк передает указанным организациям значение показателя долговой нагрузки заемщика, рассчитанное на самую позднюю дату в случае, если в отношении такого договора показатель долговой нагрузки заемщика подлежал расчету.

5.4.3. Проверять целевое использование кредита, в том числе путем запроса необходимой информации у Заемщика.

5.4.4. Банк вправе запросить у Заемщика один раз в год информацию финансовом положении и доходах и документы, подтверждающие его доход путем направления письменного требования.

5.4.5. Запросить у Заемщика документы, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие, указанное в пункте 3 части 1 статьи 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ, в порядке и сроки, предусмотренные ст.6.1-1. Федерального закона №353-ФЗ, направив Заемщику запрос способом, предусмотренным Кредитным договором.

5.4.6. До государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки потребовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке перевода на себя Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, в случае нарушения Заемщиком обязательств, являющихся основанием для Кредитора требовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору о предоставлении денежных средств. Данный пункт имеет силу в случае, если Предметом ипотеки являются Права требования.

5.4.7. Если по обстоятельствам, за которые Банк не отвечает, заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось, и Заемщик ненадлежаще выполняет условия договора о замене залога другим имуществом, то Банк вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства за счет страхового возмещения.

6. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Банк вправе до истечения срока действия Кредитного договора потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, процентов, суммы пеней, предусмотренных Кредитным договором, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:

6.1.1. нарушения Заемщиком срока 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;

6.1.2. при нецелевом использовании Заемщиком кредита;

6.1.3. в случае отсутствия факта государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора в течение 6 (шести) месяцев с даты предоставления Заемных средств на приобретение Предмета ипотеки, и/или непредставления документов, необходимых для регистрации залога в пользу Банка, в Росреестр в срок, установленный ИУ КД;

6.1.4. в случае полной или частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки/ утраты, уступки или прекращения Предмета ипотеки и неисполнении Заемщиком условий договора о замене залога другим имуществом;

6.1.5. при грубом нарушении Заемщиком правил пользования Предметом ипотеки, правил его содержания и ремонта, обязанности принимать меры по сохранности, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;

6.1.6. при необоснованном отказе Банку в проверке Предмета ипотеки;

6.1.7. в случае прекращения прав Заемщика на Предмет ипотеки по основаниям, за которые Банк не отвечает;

6.1.8. если Предметом ипотеки являются Права требования (до момента оформления права собственности на сданный Предмет ипотеки) - в случае прекращения прав требования Залогодателя, являющихся Предметом ипотеки, в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требования, решения суда или по иному основанию;

6.1.9. если Предметом ипотеки являются Права требования (до момента оформления права собственности на сданный Предмет ипотеки) - в случае необоснованного отказа или уклонения Залогодателя от подписания передаточного акта или другого документа о передаче объекта долевого строительства, а также, в случае если в течение **180 календарных дней** с даты подписания Залогодателем и застройщиком передаточного акта или другого документа о передаче Залогодателю объекта долевого строительства Заемщиком не будет предоставлен документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства и ипотеки построенного Предмета ипотеки в силу закона.

6.1.10. в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с нормативными актами ЦБ РФ.

6.2. Банк вправе до истечения срока действия Кредитного договора потребовать досрочного возврата всей оставшейся суммы потребительского кредита вместе с причитающимися процентами за фактический срок кредитования, и (или) расторгнуть Кредитный договор в случае неисполнения Заемщиком свыше 30 (Тридцати) календарных дней обязанности по страхованию, которая предусмотрена ИУ КД.

6.3. При предъявлении Банком требования о досрочном возврате кредита сумма основного долга вместе с причитающимися по Кредитному договору процентами подлежит возврату в срок не более 45 (сорока пяти) календарных дней с даты отправления Банком заказного письма Почтой России с уведомлением о полном досрочном востребовании задолженности. В этом случае датой расторжения Кредитного договора считается следующий день после истечения установленного срока в уведомлении о полном досрочном востребовании задолженности. Начисление процентов прекращается с даты расторжения Кредитного договора.

6.4. Банк взыскивает неустойку, начисленную в соответствии с порядком п.13 ИУ КД. Начисление неустойки прекращается с даты расторжения Кредитного договора.

6.5. В случае если по истечении 6 (шести) месяцев с даты подписания Кредитного договора, Заемщик не обратится в Банк за предоставлением кредита и/или не представит предусмотренные условиями Договора документы для его предоставления, Кредитный договор считается прекратившим свое действие без заключения сторонами отдельного соглашения.

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ

7.1. Страхование рисков признается в случае одновременного соблюдения следующих условий:

7.1.1. Заемщик осуществил/обеспечил страхование всех рисков, предусмотренных ИУ КД.

7.1.2. Заемщик не позднее даты фактической выдачи Кредита в отношении первого срока страхования, а также не позднее даты **установленного Договором страхования срока платежа**, представил Кредитору копии документов по уплате страховых премий по рискам, подлежащим обязательному и/или добровольному страхованию.

7.2. При страховании рисков страховая сумма по каждому из рисков, страхование которых является обязательным или необязательным, согласно условиям Кредитного договора, должна соответствовать следующим критериям:

7.2.1. Страховая сумма не должна превышать действительную стоимость Предмета ипотеки, в качестве которой принимается его рыночная стоимость, указанная в отчете/заключении об

оценке, отвечающем требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки (далее — рыночная стоимость Предмета ипотеки) по рискам утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки и прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки.

7.2.2. Заемщик в случае согласия обязан застраховать/обеспечить страхование (если это предусмотрено ИУ КД) риски утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки в следующие сроки:

7.2.2.1 По кредитам на приобретение Предмета ипотеки Готового жилья — не позднее даты фактической выдачи Кредита на срок действия Кредитного договора.

7.2.2.2 По кредитам на приобретение Предмета ипотеки Строящегося жилья — не позднее 30 (Тридцатого) рабочего дня с даты оформления права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) на Предмет ипотеки на срок действия Кредитного договора.

7.2.3. Заемщик вправе в целях получения пониженной процентной ставки (если предусмотрено условиями ипотечного кредитования)³ застраховать риски/обеспечить страхование рисков, страхование которых является добровольным, а именно:

7.2.3.1. Риски утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки — в течение всего срока действия Кредитного договора.

7.2.3.2. Риск прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки по кредитам на приобретение Предмета ипотеки Готового жилья — до истечения 3 (трех) лет с даты государственной регистрации права собственности Заемщика и иных залогодателей (при наличии) на Предмет ипотеки.

7.2.3.3. Риск причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщиком или риск причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщиком в результате несчастного случая — в течение всего срока действия Кредитного договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае смерти Заемщика начисление процентов прекращается с даты смерти. При установлении Заемщику инвалидности, являющейся страховым случаем, начисление процентов прекращается с даты признания страховой компанией инвалидности страховым случаем. Возврат суммы задолженности по Кредитному договору осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Банк передает сведения, определенные статьей 4 Федерального закона № 218-ФЗ от 30.12.2004 «О кредитных историях», в отношении Заемщика в бюро кредитных историй, зарегистрированных в соответствии с Законодательством Российской Федерации, в соответствии с указанным федеральным законом, без получения согласия Заемщика на ее представление. Оформленное при подаче заявления-анкеты на получение Кредита согласие Заемщика на получение Банком информации из бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, сохраняет силу в течение всего срока действия Кредитного договора.

8.3. В случае если Заемщик не уведомил Банк о смене своего адреса регистрации по месту жительства и/или адреса фактического проживания, все документы, касающиеся исполнения (неисполнения) Кредитного договора, поступающие по предыдущему адресу места жительства, считаются полученными по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты отправления Банком.

8.4. Залог Предмета ипотеки обеспечивает требования Банка по возврату суммы кредита, уплате Процентов, начисленных за весь период фактического пользования кредитом, вплоть до момента удовлетворения требований Банка за счет стоимости Предмета ипотеки, неустойки за неисполнение, просрочку исполнения, иное ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору и иным соглашениям Сторон, требования по

³ По программам кредитования в рамках государственных жилищных программ применяется повышение базовой процентной ставки.

возмещению судебных издержек Банка, в том числе расходов на оплату услуг представителей Банка в суде, транспортных и иных расходов, понесенных Банком в результате обеспечения участия представителей Банка в суде, требования по возмещению расходов Банка на реализацию Недвижимого имущества, включая расходы на ее оценку, требования по возмещению расходов, возникших у Банка в связи с необходимостью обеспечения своих прав по Кредитному договору, включая расходы по содержанию и охране Недвижимого имущества, либо расходы на погашение задолженности Заемщика по связанным с Недвижимым имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, требования по возмещению расходов Банка на оплату налогов, возникших у Банка в связи с удовлетворением денежных требований по Кредитному договору за счет стоимости Предмета ипотеки, иные расходы Банка, вызванные обращением взыскания на Недвижимое имущество.

8.5. Обращение взыскания на Предмет ипотеки осуществляется Банком для удовлетворения требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, в том числе по обязательствам Заемщика, в отношении которого введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве.

8.6. Залогодатель вправе в любой момент в течение срока действия Кредитного договора, но до обращения Банком взыскания на заложенное имущество направить в Банк заявление о самостоятельной реализации Залогодателем имущества в порядке и на условиях, предусмотренных ст.37.1. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". В случае если Залогодатель является третьим лицом, такое заявление должно быть подано совместно Залогодателем и Заемщиком по обеспеченному ипотекой обязательству. При множественности лиц на стороне Залогодателя или Заемщика по обеспеченному ипотекой обязательству заявление о самостоятельной реализации Залогодателем имущества осуществляются каждым Залогодателем или Заемщиком.

8.7. Банк при получении заявления о самостоятельной реализации Залогодателем имущества осуществляет действия, установленные ст.37.1. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

8.8. Предоставленные/направляемые Заемщику Банком Графики платежей по возврату кредита и уплате процентов действуют до перерасчета размера ежемесячного платежа в соответствии с условиями Кредитного договора. При перерасчете размера ежемесячного платежа в соответствии с Кредитным договором, после изменения полной стоимости кредита, Банк направляет Заемщику, в целях его информирования график платежей по возврату кредита и уплате процентов, исходя из условий Кредитного договора, а также информацию о полной стоимости кредита в течение 7 (Семи) рабочих дней, считая с даты наступления вышеуказанных событий в порядке, предусмотренном Кредитным договором.

8.9. Место и время подписания, а при необходимости - нотариального удостоверения, а также передачи Договора приобретения прав (если в Индивидуальных условиях предусмотрено его заключение) и/или документов, необходимых для регистрации ипотеки, в орган регистрации прав согласовываются с Банком.

8.10. При возникновении разногласий между Банком и Заемщиком по вопросам исполнения Кредитного договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции.

8.11. Если платежный документ поступил за пределами рабочего дня либо дата списания приходится на не рабочий день, то соответствующая операция/действие производится в ближайший следующий за этой датой рабочий день.

8.12. В целях однозначного понимания Кредитного договора Стороны договорились, что в случае передачи Банком прав по Закладной/Кредитному договору третьим лицам, а также в случае дальнейшей передачи указанными лицами прав по Закладной/Кредитному договору, любой новый законный владелец Закладной/новый кредитор является Банком в понимании Кредитного договора. В этой связи любые условия Кредитного договора, связанные с

упоминанием Банка относятся к лицу, являющемуся законным владельцем Закладной/новым кредитором. В случае передачи Банком прав по Закладной/Кредитному договору Заемщик обязуется выполнять предусмотренные Кредитным договором обязательства в пользу того лица, которое на момент исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору является законным владельцем Закладной/Новым кредитором, за исключением случая продолжения обслуживания Заемщика Банком.

8.13. Возвратом кредита и уплатой процентов в соответствии с Кредитным договором считается возврат суммы кредита, уплата начисленных процентов за весь срок пользования кредитом, издержек банка по получению исполнения, а также уплата сумм пеней за нарушение условий Кредитного договора.

8.14. На сумму денежных средств (собственных и кредитных) Заемщика, размещаемых на счетах аккредитива на период государственной регистрации залога прав требований по договору участия в долевом строительстве или договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве до их перевода на счет эскроу, не распространяются условия страховой защиты системы обязательного страхования вкладов.

8.15. В случае приобретения Заемщиком объекта недвижимости по Договору приобретения с рассрочкой на период более одного года, и получением Заемщиком суммы материальной выгоды от Продавца (Застройщика), или иных лиц в связи с приобретением объекта недвижимости, и являющейся частью условий такой сделки, либо при использовании для приобретения объекта недвижимости денежных средств целевого характера, которые получены им из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации – работодателя, у Заемщика возникает риск, связанный с невозможностью отчуждения недвижимого имущества по цене приобретения, в связи с возникновением возможной разницы между ценой приобретения за счет ипотечного кредита недвижимого имущества и его справедливой стоимостью с учетом получения и использования Заемщиком на приобретение недвижимого имущества указанных выше материальной выгоды или денежных средств целевого характера.

8.16. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Кредитным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.17. Настоящие Общие условия не являются публичной офертой.

Правила возмещения недополученных доходов регламентированы в соответствии с:

1. Решением Минфина России от 02.05.2024 N 24-67381-01460-Р «О порядке предоставления субсидии АО "ДОМ.РФ" для возмещения российским кредитным организациям и АО "ДОМ.РФ" недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам РФ, имеющим детей» (вместе с "Правилами возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу "ДОМ.РФ" недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей");
2. Решением Минфина России от 02.05.2024 N 23-67393-01016-Р «О порядке предоставления субсидии АО "ДОМ.РФ" для возмещения российским кредитным организациям и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным гражданам РФ на приобретение или строительство жилых помещений на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа» (вместе с "Условиями программы "Дальневосточная и арктическая ипотека")