

**Общие условия предоставления, погашения и обслуживания физическим лицом - клиентом ПАО «Банк «Санкт-Петербург» ипотечного кредита****ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В настоящем документе указанные ниже термины будут иметь следующие значения:

**Бенефициар** – физическое или юридическое лицо, имеющее право на получение денежных средств, размещенных на Счете эскроу, при наступлении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

**График/График платежей** - график погашения кредита и процентов за кредит (Приложение №1 к Кредитному договору), являющийся неотъемлемой частью Кредитного договора.

**Депонент** – физическое лицо, приобретающее Объект на основании Договора и являющееся владельцем Счета эскроу.

**Депонируемая сумма / Депонированная сумма** – денежные средства, перечисляемые / перечисленные Депонентом на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора в целях передачи или перечисления таких средств Бенефициару при наступлении оснований, зафиксированных в договоре счета эскроу.

**Договор (для вторичного рынка недвижимости)** - соглашение о передаче продавцом в собственность покупателя Объекта и уплате за него покупателем цены, лежащее в основании перехода права собственности на Объект, осуществляемого в результате государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Росреестре. В качестве Договора может выступать договор купли – продажи или иное соглашение, подпадающее под указанное выше определение.

**Договор (для первичного рынка недвижимости)** – соглашение, в соответствии с которым Заемщик приобретает право требовать передачу ему Объекта после окончания его строительства, на оплату которого предоставляется Кредит. В качестве Договора могут выступать договор участия в долевом строительстве/ договор об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве) или иное соглашение, подпадающее под указанное выше определение.

**Договор комплексного банковского обслуживания** – соглашение между Банком и Заемщиком, в рамках которого Банк предоставляет Заемщику возможность получения как всех, так и отдельных банковских услуг, указанных в Правилах комплексного банковского обслуживания физических лиц в ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

**Договор купли-продажи будущей недвижимой вещи** – договор, заключаемый между Продавцом и Покупателем о приобретении Объекта в будущем.

**Договор об ипотеке, Договор об обеспечении** – договор, заключенный между Залогодержателем и Залогодателем о залоге Объекта.

**Договор о залоге имущественных прав требования** - договор, заключаемый между Заемщиком и Кредитором в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору, о залоге имущественных прав требования по договору участия в долевом строительстве/ договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, в рамках которого Заемщик выступает участником долевого строительства,

**Дополнительные кредитные обязательства**- действующие кредитные обязательства Заемщика (по ипотечному кредиту, потребительскому кредиту, кредиту на приобретение автотранспортного средства) перед иными кредитными организациями, на погашение которых Заемщик получает дополнительные кредитные средства в рамках Кредитного договора.

**ЕГРН** - Единый государственный реестр недвижимости.

**Заемщик**- физическое лицо, являющееся стороной по Кредитному договору, получившее от Кредитора ипотечный кредит на условиях срочности и возвратности и обязанное возвратить данный кредит в сроки и в соответствии с условиями, установленными Кредитным договором. Заемщиком также является физическое лицо, предлагающее заключить с Банком Кредитный договор.

При наличии в рамках Кредитного договора множественности лиц на стороне Заемщика, выделяется Представитель Заемщика, который действует от лица всех заемщиков по Кредитному договору. При этом:

- распоряжение всей суммой предоставляемого по Кредитному договору кредита от имени Заемщика будет осуществляться определенным в Индивидуальных условиях Кредитного договора Представителем Заемщика;
- перечисление Кредитором денежных средств кредита по Кредитному договору будет осуществляться на Счет для выдачи, открытый на имя Представителя Заемщика в Банке;
- вся переписка, связанная с исполнением Кредитного договора, будет осуществляться на имя/от имени Представителя Заемщика;
- вся переписка, направляемая Кредитором в адрес Представителя Заемщика и полученная кем-либо, являющимся Заемщиком, считается полученной всеми, в т.ч. Представителем Заемщика. согласие и/или прочие действия в рамках Кредитного договора от Представителя Заемщика считаются согласиями и/или действиями всеми Заемщиками.

**Залоговый счет** - специальный банковский залоговый счет (в российских рублях), открытый в Банке Заемщиком с учетом положений Правил открытия и обслуживания специальных банковских залоговых счетов в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» на основании договора специального банковского залогового счета, в целях обеспечения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

**Залогодержатель** – Банк.

**Интернет-банк** – Канал дистанционного обслуживания, позволяющий осуществить взаимодействие Кредитора и Заемщика, включая обмен информацией и предоставление банковских услуг в соответствии с условиями предоставления услуги Интернет-банк, изложенными в Правилах комплексного банковского обслуживания физических лиц в ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

**Каналы дистанционного обслуживания** – способы предоставления банковских услуг на основании волеизъявления Заемщика, передаваемого удаленным образом (то есть без посещения подразделений Банка), в том числе, с использованием сетей связи, включая текстовые сообщения, а также предоставления Заемщикам информации о таких услугах.

**Контактный центр** – Канал дистанционного обслуживания, позволяющий осуществлять взаимодействие Кредитора и Заемщика, включая обмен информацией и предоставление банковских услуг в соответствии с условиями предоставления услуги Контактный центр, изложенными в Правилах комплексного банковского обслуживания физических лиц в ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Телефоны Контактного центра указаны на сайте Банка.

**Кредитор, Банк** – Публичное акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург», расположенное по адресу: Малоохтинский проспект, 64, лит. А, Санкт-Петербург, 195112, Российская Федерация, ИНН 7831000027, БИК 044030790, кор. счет. №30101810900000000790

**Кредитный договор** - соглашение, в соответствии с которым Кредитор обязуется предоставить Заемщику целевой ипотечный кредит / кредит на любые цели (ипотечный кредит) в размере и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, а Заемщик обязуется возвратить полученный им кредит, уплатить проценты за пользование им и иные предусмотренные Кредитным договором платежи (при их наличии), а также выполнять иные условия, предусмотренные Кредитным договором, в том числе, но не ограничиваясь условием о целевом использовании кредита.

Кредитный договор состоит из взаимосвязанных документов, в том числе, включая в качестве составных и неотъемлемых частей Индивидуальные условия, подписанные Заемщиком и Кредитором, настоящие Общие условия предоставления, погашения и обслуживания физическим лицам - клиентам ПАО «Банк «Санкт-Петербург» ипотечного кредита (далее по тексту- Общие условия), размещенные на официальном сайте Банка по адресу: [www.bsrb.ru](http://www.bsrb.ru).

**Несовершеннолетний** – лицо, не достигшее возраста 18 лет.

**Объект** – имущество, выступающее способом обеспечения обязательств (предметом залога) Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору. В качестве Объекта может выступать недвижимое имущество либо права требования на недвижимое имущество (до государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество). Под недвижимым имуществом понимается: Квартира, Доля в Квартире, Жилой дом, Доля в жилом доме, Таунхаус, Жилой дом с земельным участком, Апартаменты, Земельный участок, Нежилое помещение.

**Опция кредитования «Приобретение залоговых объектов»**- опция кредитования, в рамках которой приобретаемый Заемщиком Объект находится в залоге у стороннего кредитора.

**Первичный кредитор** – кредитор, ранее предоставивший ипотечный кредит, в адрес которого **Кредитор** направляет денежные средства для погашения этого кредита.

**Первый платежный период** – первый платеж по Кредитному договору.

**Покупатель** - Заемщик, который приобретает у Продавца Объект

**Последний платеж** – последний платеж по Кредитному договору

**Предварительный договор купли-продажи** – договор, заключаемый между Покупателем и Продавцом, предусматривающий заключение в будущем основного договора купли-продажи с возникновением в силу закона права залога Кредитора на Объект на условиях, предусмотренных Предварительным договором купли-продажи. В случаях, установленных действующим законодательством РФ, договор купли-продажи должен быть удостоверен нотариально.

**Предварительный договор об ипотеке** – договор, заключаемый Залогодателем и Кредитором, о намерении заключить основной Договор об ипотеке в будущем на условиях, предусмотренных Предварительным договором об ипотеке.

**Предмет залога** – имущество, приобретаемое Заемщиком по Договору с использованием денежных средств, предоставленных Банком на основании Кредитного договора / принадлежащее Залогодателю имущество и передаваемое в залог Банку.

**Продавец** – физическое или юридическое лицо, у которого Заемщик на первичном или вторичном рынке недвижимости приобретает Объект. На первичном рынке недвижимости Объект может приобретаться у Строительной компании, Агента, Кооператива, прочих лиц.

**Росреестр** - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии; является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация прав на недвижимое имущество) и иные функции в соответствии с законодательством РФ.

**Судный счет**- внутренний счет, открытый у Кредитора для учета задолженности Заемщика по Кредитному договору.

**Стороны** - лица заключившие Кредитный договор в соответствии с настоящими Общими условиями и Индивидуальными условиями: Банк, Заемщик.

**Счет для выдачи ипотечного кредита (Счет для выдачи)** - текущий счет в рублях РФ, открытый на имя Заемщика/ Представителя Заемщика в Банке и используемый Кредитором для выдачи ипотечного кредита в соответствии с условиями заключенного Кредитного договора. Номер Счета для выдачи подлежит отражению в Индивидуальных условиях.

**Счет для погашения ипотечного кредита (Счет для погашения)** - текущий счет в рублях РФ, открытый на имя Заемщика/ Представителя Заемщика в Банке и используемый Заемщиком/ Представителем Заемщика для исполнения обязательств по Кредитному договору. Номер Счета подлежит отражению в Индивидуальных условиях.

**Счет Продавца (в рамках опции кредитования «Приобретение залоговых объектов»)-** счет, открытый на имя Продавца Объекта в сторонней кредитной организации, с которого производится погашение кредитной задолженности Продавца в рамках договора, обеспечиваемого залогом Объекта.

**Счет эскроу** - специальный банковский счет, открываемый Банком на имя Депонента в целях учета, блокирования и передачи Депонированной суммы Бенефициару(ам) при наступлении оснований, предусмотренных договором счета эскроу, в установленный таким договором срок условного депонирования.

**Счет эскроу (в рамках 214-ФЗ)** - специальный банковский счет, открываемый уполномоченным банком на имя Депонента в соответствии со ст.15.4. 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" в целях учета, блокирования и передачи Депонированной суммы Бенефициару при наступлении оснований, предусмотренных договором счета эскроу, в установленный таким договором срок условного депонирования.

**Условия кредитного договора, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, перечень которых определен пунктами 1 – 13, 15 и 16 части 9 статьи 5 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее по тексту- Индивидуальные условия)** – подписанный Заемщиком и Кредитором документ, содержащий данные о Заемщике и об индивидуальных условиях предоставления ипотечного кредита.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Общие условия являются неотъемлемой частью Кредитного договора и наряду с Индивидуальными условиями регулируют отношения Сторон, возникающие в процессе предоставления Кредитором Заемщику целевого ипотечного кредита/ кредита на любые цели (ипотечный кредит) и возврата Заемщиком полученного им кредита и уплате иных платежей, предусмотренных Кредитным договором.

1.2. Момент, с которого Кредитный договор вступает в силу (считается заключенным), а также срок действия Кредитного договора (возврата целевого ипотечного кредита) определены Индивидуальными условиями.

## 2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

2.1. Порядок кредитования Заемщика определяется Кредитным договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Обязательства Кредитора по выдаче Заемщику кредита наступают не позднее следующего рабочего дня после соблюдения Заемщиком следующих условий, которые зависят от применяемой по Договору формы расчетов и (или) типа ипотечного кредитного продукта и (или) прочих условий по сделке:

*при приобретении Объекта в собственность одного из супругов заемщиков-Покупателей, в разрезе данных заемщиков-Покупателей:*

- предоставления Кредитору оригинала или нотариально удостоверенной копии оформленного по форме Кредитора нотариально удостоверенного согласия супруги (супруга) Заемщика на приобретение в собственность Заемщика (при участии Несовершеннолетнего и Несовершеннолетнего) за счет кредита (при использовании для приобретения Объекта недвижимости в т.ч. средств социальной выплаты (бюджетной субсидии) и средств социальной выплаты (бюджетной субсидии)) Объекта / Доли в Объекте недвижимости с возникновением ипотеки данного Объекта недвижимости в силу закона, удостоверенной закладной (при ее оформлении)/ оригинал или нотариально удостоверенная копия брачного договора, оформленного и заключенного надлежащим образом между Заемщиком и супругой/супругом Заемщика, определяющего одобрение супруги/супруга Заемщика на приобретение в собственность Заемщика за счет кредита Объекта с возникновением ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора, удостоверенной закладной (при ее оформлении). С оригинального экземпляра документа Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается.

*при использовании средств социальной выплаты (бюджетной субсидии) для приобретения Объекта недвижимости:*

- предоставления Кредитору оригинала «Письма – согласования о параметрах сделки купли-продажи Объекта», оформленного Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга (Администрации района Санкт-Петербурга/полномочным органом согласовывающим использованием средств социальной выплаты). С оригинала документа Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику (если предоставление данного документа предусмотрено условиями/правилами предоставления бюджетной субсидии);

- предоставления Кредитору оригинала заключенного между Заемщиком и Жилищным комитетом Правительства Санкт-Петербурга договора о предоставлении социальной выплаты (бюджетной субсидии)/ Свидетельства, на основании которого Заемщику предоставляются денежные средства социальной выплаты (бюджетной субсидии). С оригинала документа Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;

- предоставления Кредитору оригинала договора об открытии на имя Заемщика именного блокированного целевого счета (далее- «ИБЦ счет») и/или Гарантийного письма, подтверждающего факт зачисления денежных средств (социальной выплаты/субсидии) на данный ИБЦ-счет. С оригинального экземпляра документа Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается. (если открытие ИБЦ – счета предусмотрено условиями/правилами предоставления бюджетной субсидии);

*в случае участия в сделке несовершеннолетних при необходимости:*

- предоставления Кредитору нотариально – удостоверенной копии/ оригинала документа , подтверждающего право Представителя Несовершеннолетнего представлять интересы Несовершеннолетнего, в собственность которого(ой) приобретается доля в праве общей долевой собственности на Объект. С оригинального экземпляра документа Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается.
- предоставления Кредитору надлежащим образом оформленного(ых) разрешения(ий) (согласия(ий)) органов опеки и попечительства на сделку по продаже Продавцом и по приобретению Заемщиком за счет кредита Объекта в собственность Заемщика и Несовершеннолетнего, и передаче в залог (ипотеку) Кредитору данного Объекта недвижимости, доля в праве общей долевой собственности на которое будет принадлежать Несовершеннолетнему.

**при предоставлении кредита на приобретение Объекта на первичном рынке недвижимости:**

*2.2.1. При безналичной форме расчетов по Договору (за исключением расчетов через аккредитивы/ Счет эскроу/ Счет эскроу (в рамках 214-ФЗ)):*

- оформления Заемщиком у Кредитора распоряжения на перечисление кредитных средств (кредитных и собственных средств) по реквизитам, указанным в Договоре, в оплату Договора;
- предоставления Кредитору оригинала (в том числе в форме электронных документов)/ нотариально-удостоверенной копии Договора, содержащего отметки федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав, о государственной регистрации Договора и залога права требования в силу закона в пользу Кредитора. В случае предоставления документа на бумажном носителе, с оригинального экземпляра документа Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается;
- открытия Залогового счета на имя Заемщика/ Представителя Заемщика и подписания договора залога имущественных прав (прав требований) по договору специального банковского залогового счета в обеспечение Кредитного договора (*применимо в случае если в рамках договора, по которому происходит уступка прав был зафиксирован порядок расчетов с использованием счета эскроу (в рамках 214-ФЗ)*);
- предоставления Кредитору документа(ов), подтверждающего(их) уступку прав по договору(ам) счета эскроу и указание в качестве реквизитов для возврата средств со Счета(ов) эскроу в случае расторжения/ прекращения Договора по любым основаниям Залогового счета, открытого в Банке (*применимо для случаев, когда в качестве расчетов по договору, в отношении которого осуществляется уступка прав, был предусмотрен порядок расчетов с использованием счетов эскроу (в рамках 214-ФЗ)*);
- оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта в размере, указанном в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (в том числе размещение на Счете для выдачи указанной суммы собственных средств для дальнейшего перечисления вместе с кредитными средствами по реквизитам, указанным в Договоре, в оплату Договора);
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;

*2.2.2. При расчетах по Договору с использованием индивидуального банковского сейфа:*

- предоставления Кредитору оригинала/ нотариально-удостоверенной копии подписанного сторонами Договора. При предоставлении оригинала Договора, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;
- оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта в размере, указанном в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (в том числе размещение собственных средств в индивидуальном банковском сейфе вместе с кредитными средствами);
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику.

Денежные средства используются в качестве оплаты по Договору путем их помещения в индивидуальный сейф, арендуемый у Кредитора.

Расчеты между Заемщиком и Продавцом производятся в порядке и на условиях Договора аренды индивидуального сейфа, заключенного между Заемщиком, Кредитором и Продавцом.

*2.2.3. При аккредитивной форме расчетов по Договору, оформленному в рамках ФЗ-214 (за исключением договора, в ходе которого осуществляется уступка прав и обязанностей):*

- наличия у Кредитора подписанного сторонами Договора (оригинал/ нотариально-удостоверенная копия/ заверенная Строительной компанией копия)/ согласованного с Кредитором проекта Договора. При предоставлении оригинала подписанного сторонами Договора, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;

- оформления Заемщиком заявления на открытие аккредитива, по которому кредитные средства/ кредитные и собственные средства перечисляются на счет по учету аккредитива, открытый у Кредитора в порядке и на условиях Договора с определением в качестве обязательных условий для раскрытия аккредитива предоставления Кредитору следующих документов:

оригинала (в том числе в форме электронных документов) или нотариально удостоверенной копии Договора / заверенной Строительной компанией копии Договора, содержащего отметки федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав, о государственной регистрации Договора и залога права требования в силу закона в пользу Кредитора.

- оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта в размере указанном Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (в том числе в части размещения собственных средств на аккредитиве вместе с кредитными средствами). В случае оплаты собственных средств через соглашение о бронировании или другой аккредитив в Банке/другой кредитной организации необходимо предоставление оригинала/копии расчетного/платежного документа или документа от Строительной компании об уплате собственных средств по Договору приобретения, заверенной Банком/иной кредитной организацией;

- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ов) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;

#### *2.2.4. При аккредитивной форме расчетов по Договору, оформленному в рамках ФЗ-214 (по договору, в ходе которого осуществляется уступка прав и обязанностей):*

- открытия Залогового счета на имя Заемщика/ Представителя Заемщика и подписания договора залога имущественных прав (прав требований) по договору специального банковского залогового счета в обеспечение Кредитного договора (применимо в случае если в рамках договора, по которому происходит уступка прав был зафиксирован порядок расчетов с использованием счета эскроу (в рамках 214-ФЗ));

- предоставления Кредитору оригинала (в том числе в форме электронных документов) / нотариально-удостоверенной копии подписанного сторонами Договора. При предоставлении оригинала Договора, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику. Документ может не предоставляться Кредитору на этапе выдачи ипотечного кредита при его подписании сторонами с использованием усиленных квалифицированных электронных подписей в целях дистанционной подачи на государственную регистрацию прав с использованием информационных ресурсов Росреестра;

- оформления Заемщиком заявления на открытие аккредитива, по которому кредитные средства/ кредитные и собственные средства перечисляются на счет по учету аккредитива, открытый у Кредитора в порядке и на условиях Договора с определением в качестве обязательных условий для раскрытия аккредитива предоставления Кредитору следующих документов<sup>1</sup>:

А) оригинала (в том числе в форме электронных документов) или нотариально удостоверенной копии Договора, содержащего отметки федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав, о государственной регистрации Договора и залога права требования в силу закона в пользу Кредитора;

Б) документа(ов), подтверждающего(их) уступку прав по договору(ам) счета эскроу и указание в качестве реквизитов для возврата средств со Счета(ов) эскроу Залогового счета Представителя Заемщика, открытого в Банке (применимо для случаев, когда в качестве расчетов по договору, в отношении которого осуществляется уступка прав, был предусмотрен порядок расчетов с использованием счетов эскроу (в рамках 214-ФЗ));

- оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта в размере указанном Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (в том числе в части размещения собственных средств на аккредитиве вместе с кредитными средствами). В случае оплаты собственных средств через соглашение о бронировании или другой аккредитив в Банке/другой кредитной организации необходимо предоставление оригинала/копии расчетного/платежного документа или документа от Строительной компании об уплате собственных средств по Договору приобретения, заверенной Банком/иной кредитной организацией;

- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ов) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;

---

<sup>1</sup> В случае если в рамках договора долевого участия, по которому происходит уступка прав и обязанностей был зафиксирован порядок расчетов с использованием счета эскроу (в рамках 214-ФЗ), дополнительно для исполнения договора счета эскроу в Банк предоставляется: - документ(ы), подтверждающий(е) уступку прав по договору счета эскроу и указание в качестве реквизитов для возврата средств со счета эскроу залогового счета Заемщика, открытого в Банке.

*2.2.5. При расчетах по Договору с использованием Счета эскроу (по договору, в ходе которого осуществляется уступка прав и обязанностей):*

- открытия специального банковского залогового счета на имя Заемщика/ Представителя Заемщика и подписания договора залога имущественных прав (прав требований) по договору специального банковского залогового счета в обеспечение Кредитного договора (применимо в случае если в рамках договора, по которому происходит уступка прав был зафиксирован порядок расчетов с использованием счета эскроу (в рамках 214-ФЗ));
- предоставления Кредитору оригинала (в том числе в форме электронных документов) / нотариально-удостоверенной копии подписанного сторонами Договора. При предоставлении оригинала Договора, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику. Документ может не предоставляться Кредитору на этапе выдачи ипотечного кредита при его подписании сторонами с использованием усиленных квалифицированных электронных подписей в целях дистанционной подачи на государственную регистрацию прав с использованием информационных ресурсов Росреестра;
- заключения Заемщиком, Продавцом и Кредитором договора счета эскроу для расчетов по Договору с определением в качестве обязательного условия для исполнения договора счета эскроу предоставление Кредитору следующих документов:
  - А) оригинала (в том числе в форме электронных документов) или нотариально удостоверенной копии Договора, содержащего отметки федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав, о государственной регистрации Договора и залога права требования в силу закона в пользу Кредитора;
  - Б) документа(ов), подтверждающего(их) уступку прав по договору(ам) счета эскроу и указание в качестве реквизитов для возврата средств со Счета(ов) эскроу Залогового счета Представителя Заемщика, открытого в Банке (применимо для случаев, когда в качестве расчетов по договору, в отношении которого осуществляется уступка прав, был предусмотрен порядок расчетов с использованием счетов эскроу (в рамках 214-ФЗ));
- оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта в размере указанном Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов;
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ов) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;

*2.2.6. При расчетах по Договору с использованием Счета эскроу (в рамках 214-ФЗ):*

*2.2.6.1. При зачислении кредитных средств на Счет для выдачи с целью их дальнейшего перечисления на Счет(а) эскроу (в рамках 214-ФЗ):*

- открытия специального банковского залогового счета на имя Заемщика/ Представителя Заемщика и подписания договора залога имущественных прав (прав требований) по договору специального банковского залогового счета в обеспечение Кредитного договора;
- предоставления Кредитору заключенного договора(ов) специального банковского счета эскроу/ иного(ых) документа(ов), подтверждающего открытие Счета(ов) эскроу (в рамках 214-ФЗ)<sup>2</sup> для расчетов за приобретаемый Объект по Договору;
- оформления Заемщиком у Кредитора распоряжения на перечисление кредитных средств (кредитных и собственных средств) на Счет(а) эскроу (в рамках 214-ФЗ) для расчетов за приобретаемый Объект;
- предоставления Кредитору оригинала (в том числе в форме электронных документов)/ нотариально-удостоверенной копии Договора, содержащего отметки федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав, о государственной регистрации Договора и залога права требования в силу закона в пользу Кредитора. В случае предоставления документа на бумажном носителе, с оригинального экземпляра документа Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается;
- оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта в размере, указанном в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (в том числе размещение на Счете для выдачи указанной суммы собственных средств для дальнейшего перечисления вместе с кредитными средствами по реквизитам, указанным в Договоре, в оплату Договора);
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;

---

<sup>2</sup> В случае если по условиям уполномоченного банка, в котором открывается Счет эскроу:

1. В рамках одного Договора предусмотрено открытие одного Счета эскроу независимо от количества участников долевого строительства по Договору, Счет эскроу должен быть открыт на Представителя Заемщика. В качестве реквизитов для возврата средств со Счета эскроу должны быть указаны реквизиты Залогового счета, открытого на имя Представителя Заемщика в Банке;
2. В рамках одного Договора предусмотрено открытие несколько Счетов эскроу на всех участников долевого строительства по Договору, Счета эскроу открываются на всех участников долевого строительства (заемщиков) по Договору. В качестве реквизитов для возврата средств со Счетов эскроу должны быть указаны реквизиты Залогового счета, открытого на имя Представителя Заемщика в Банке.

2.2.6.2. При зачислении кредитных средств на Счет для выдачи с целью их дальнейшего перечисления на счет по учету аккредитива:

- наличия у Кредитора подписанного сторонами Договора (оригинал/ нотариально-удостоверенная копия/ заверенная Строительной компанией копия)/ согласованного с Кредитором проекта Договора. При предоставлении оригинала подписанного сторонами Договора, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;
- открытия специального банковского залогового счета на имя Заемщика/ Представителя Заемщика и подписания договора залога имущественных прав (прав требований) по договору специального банковского залогового счета в обеспечение Кредитного договора;- предоставления Кредитору заключенного договора(ов) специального банковского счета эскроу/ иного(ых) документа(ов), подтверждающего открытие Счета(ов) эскроу (в рамках 214-ФЗ)<sup>3</sup> для расчетов за приобретаемый Объект по Договору;
- оформления Заемщиком заявления на открытие аккредитива, по которому кредитные средства/ кредитные и собственные средства перечисляются на счет по учету аккредитива, открытый у Кредитора в порядке и на условиях Договора с целью их последующего перечисления на Счет(а) эскроу (в рамках 214-ФЗ) по факту предоставления Кредитору следующих документов: оригинала (в том числе в форме электронных документов) или нотариально удостоверенной копии Договора, содержащего отметки федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав, о государственной регистрации Договора и залога права требования в силу закона в пользу Кредитора;
- оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта в размере указанном Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (в том числе в части размещения собственных средств на аккредитиве вместе с кредитными средствами).
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;

**при предоставлении кредита на приобретение Объекта на первичном рынке недвижимости (с использованием опция кредитования «Приобретение залоговых объектов»):**

2.2.1. При аккредитивной форме расчетов по Договору, оформленному в рамках ФЗ-214 (по договору, в ходе которого осуществляется уступка прав и обязанностей):

- открытия Залогового счета на имя Заемщика/ Представителя Заемщика и подписания договора залога имущественных прав (прав требований) по договору специального банковского залогового счета в обеспечение Кредитного договора (применимо в случае если в рамках договора, по которому происходит уступка прав был зафиксирован порядок расчетов с использованием счета эскроу (в рамках 214-ФЗ));
- предоставления Кредитору оригинала (в том числе в форме электронных документов) / нотариально-удостоверенной копии подписанного сторонами Договора. При предоставлении оригинала Договора, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику. Документ может не предоставляться Кредитору на этапе выдачи ипотечного кредита при его подписании сторонами с использованием усиленных квалифицированных электронных подписей в целях дистанционной подачи на государственную регистрацию прав с использованием информационных ресурсов Росреестра;
- заключения договора поручительства Продавцом с Банком в обеспечение обязательств Заемщика по Кредитному договору;
- размещение Заемщиком на Счете для выдачи суммы денежных средств в размере части стоимости, оплачиваемой Заемщиком в соответствии с Индивидуальными условиями за счет собственных средств;
- оформления Заемщиком распоряжения по Счету для выдачи на перечисление собственных средств Заемщика (и кредитных средств, если применимо) на Счет Продавца по реквизитам, указанным в Договоре, в счет погашения кредитных обязательств Продавца, обеспеченных ипотекой (залогом) приобретаемого Объекта, в полном объеме;
- оформления Заемщиком заявления на открытие аккредитива, по которому кредитные средства/ кредитные и собственные средства перечисляются на счет по учету аккредитива, открытый у Кредитора в порядке и на условиях Договора с определением в качестве обязательных условий для раскрытия аккредитива предоставления Кредитору следующих документов:  
А) оригинала (в том числе в форме электронных документов) или нотариально удостоверенной копии Договора, содержащего отметки федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав, о государственной регистрации Договора и залога права требования в силу закона в пользу Кредитора;

<sup>3</sup> В случае если по условиям уполномоченного банка, в котором открывается Счет эскроу:

1. В рамках одного Договора предусмотрено открытие одного Счета эскроу независимо от количества участников долевого строительства по Договору, Счет эскроу должен быть открыт на Представителя Заемщика. В качестве реквизитов для возврата средств со Счета эскроу должны быть указаны реквизиты Залогового счета, открытого на имя Представителя Заемщика в Банке;
2. В рамках одного Договора предусмотрено открытие несколько Счетов эскроу на всех участников долевого строительства по Договору, Счета эскроу открываются на всех участников долевого строительства (заемщиков) по Договору. В качестве реквизитов для возврата средств со Счетов эскроу должны быть указаны реквизиты Залогового счета, открытого на имя Представителя Заемщика в Банке.

б) документа(ов), подтверждающего(их) указание в качестве реквизитов для возврата средств со Счета(ов) эскроу Залогового счета Представителя Заемщика, открытого в Банке (применимо для случаев, когда в качестве расчетов по договору, в отношении которого осуществляется уступка прав, был предусмотрен порядок расчетов с использованием счетов эскроу (в рамках 214-ФЗ));

в) справки от текущего кредитора Продавца о погашении кредитных обязательств Продавца, обеспеченных ипотекой (залогом) приобретаемого Объекта.

- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ов) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;

*2.2.2. При расчетах по Договору с использованием Счета эскроу (по договору, в ходе которого осуществляется уступка прав и обязанностей):*

- открытия специального банковского залогового счета на имя Заемщика/ Представителя Заемщика и подписания договора залога имущественных прав (прав требований) по договору специального банковского залогового счета в обеспечение Кредитного договора (применимо в случае если в рамках договора, по которому происходит уступка прав был зафиксирован порядок расчетов с использованием счета эскроу (в рамках 214-ФЗ));

- предоставления Кредитору оригинала (в том числе в форме электронных документов) / нотариально-удостоверенной копии подписанного сторонами Договора. При предоставлении оригинала Договора, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику. Документ может не предоставляться Кредитору на этапе выдачи ипотечного кредита при его подписании сторонами с использованием усиленных квалифицированных электронных подписей в целях дистанционной подачи на государственную регистрацию прав с использованием информационных ресурсов Росреестра;

- подписания договора поручительства с Продавцом Объекта- основным должником по кредитному обязательству Продавца, обеспеченному ипотекой (залогом) приобретаемого по Договору Объекта;

- размещение Заемщиком на Счете для выдачи суммы денежных средств в размере части стоимости, оплачиваемой Заемщиком в соответствии с Индивидуальными условиями за счет собственных средств;

- оформления Заемщиком распоряжения на перечисление собственных средств Заемщика (и кредитных средств) на счет Продавца по реквизитам, указанным в Договоре в счет погашения кредитных обязательств Продавца, обеспеченных ипотекой (залогом) приобретаемого Объекта;

- заключения Заемщиком, Продавцом и Кредитором договора счета эскроу для расчетов по Договору с определением в качестве обязательного условия для исполнения договора счета эскроу предоставление Кредитору следующих документов:

А) оригинала (в том числе в форме электронных документов) или нотариально удостоверенной копии Договора, содержащего отметки федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав, о государственной регистрации Договора и залога права требования в силу закона в пользу Кредитора;

Б) документа(ов), подтверждающего(их) указание в качестве реквизитов для возврата средств со Счета(ов) эскроу Залогового счета Представителя Заемщика, открытого в Банке (применимо для случаев, когда в качестве расчетов по договору, в отношении которого осуществляется уступка прав, был предусмотрен порядок расчетов с использованием счетов эскроу (в рамках 214-ФЗ));

в) справки от текущего кредитора Продавца о погашении кредитных обязательств Продавца, обеспеченных ипотекой (залогом) приобретаемого Объекта.

- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях, и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ов) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;

**при предоставлении кредита на приобретение Объекта на вторичном рынке недвижимости:**

*2.2.1. При безналичной форме расчетов с Продавцом по Договору (за исключением расчетов через аккредитивы и эскроу):*

- подписания закладной Заемщиком и собственниками Объекта, указанными в Индивидуальных условиях Кредитного договора (пункт не применяется если оформление закладной не предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора);

- предоставления Заемщиком Кредитору Договора (оригинал (в том числе в форме электронных документов)/ нотариально-удостоверенная копия) с отметкой Росреестра о государственной регистрации права собственности на Объект (для кредитов на приобретение доли в Квартире или Таунхаусе, Доме- доли в Объекте) и отметкой о регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора. При предоставлении оригинала Договора на бумажном носителе, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;

- предоставления Заемщиком Кредитору выписки из ЕГРН (в том числе в форме электронного документа), содержащей информацию о государственной регистрации права собственности на Объект (для кредитов на приобретение доли в Квартире или Таунхаусе, Доме- доли в Объекте) и регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора;



- оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта (и стоимости неотделимых улучшений) в размере указанном в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (в том числе в части размещения на Счете для выдачи указанной суммы собственных средств для дальнейшего перечисления Продавцу вместе с кредитными средствами) / оплаты Заемщиком за счет собственных денежных средств разницы между суммой, составляющей сумму в размере стоимости Объекта, а также сумму в размере стоимости неотделимого улучшения приобретаемого Объекта, и суммой предоставляемого в соответствии с Кредитным договором кредита);
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
- оформления Заемщиком распоряжения на перечисление кредитных средств (и собственных средств) на счет Продавца по реквизитам, указанным в Договоре.

#### 2.2.2. При аккредитивной форме расчетов по Договору:

- предоставления Кредитору заключенного Договора (оригинал/ нотариально-удостоверенная копия) (при наличии). При предоставлении оригинала Договора на бумажном носителе, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;
- подписания закладной Заемщиком и собственниками Объекта, указанными в Индивидуальных условиях Кредитного договора (*пункт не применяется если оформление закладной не предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора*);
- оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта (и стоимости неотделимых улучшений в Объект) в размере указанном в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (в том числе в части размещения собственных средств на аккредитиве вместе с кредитными средствами) / оплаты Заемщиком за счет собственных денежных средств разницы между суммой, составляющей сумму в размере стоимости Объекта, а также сумму в размере стоимости неотделимого улучшения приобретаемого Объекта недвижимости, и суммой предоставляемого в соответствии с Кредитным договором кредита);
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
- оформления Заемщиком заявления на открытие аккредитива, по которому кредитные средства (и собственные средства) перечисляются на счет по учету аккредитива, открытый у Кредитора в порядке и на условиях Договора с определением в качестве обязательного условия для раскрытия аккредитива предоставление Кредитору следующих документов:
  - а) Договора (оригинал (в том числе в форме электронных документов)/ нотариально-удостоверенная копия) с отметкой Росреестра о государственной регистрации права собственности на Объект (для кредитов на приобретение доли в Квартире или Таунхаусе, Доме- доли в Объекте) и отметкой о регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора. При предоставлении оригинала Договора на бумажном носителе, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;
  - б) выписки из ЕГРН (в том числе в форме электронного документа), содержащей информацию о государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект (для кредитов на приобретение доли в Квартире или Таунхаусе, Доме- доли в Объекте) и регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора.

#### 2.2.3. При расчетах по Договору с использованием Счета эскроу:

- предоставления Кредитору заключенного Договора (оригинал/ нотариально-удостоверенная копия) (при наличии). При предоставлении оригинала Договора на бумажном носителе, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;
- подписания закладной Заемщиком и собственниками Объекта, указанными в Индивидуальных условиях Кредитного договора (*пункт не применяется если оформление закладной не предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора*);
- заключения Заемщиком, Продавцом и Кредитором договора счета эскроу для расчетов по Договору с определением в качестве обязательного условия для исполнения договора счета эскроу предоставление Кредитору следующих документов:
  - а) Договора (оригинал (в том числе в форме электронных документов)/ нотариально-удостоверенная копия) с отметкой Росреестра о государственной регистрации права собственности на Объект (для кредитов на приобретение доли в Квартире или Таунхаусе, Доме- доли в Объекте) и отметкой о регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора. При предоставлении оригинала Договора на бумажном носителе, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;
  - б) выписки из ЕГРН (в том числе в форме электронного документа), содержащей информацию о государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект (для кредитов на приобретение доли в Квартире или Таунхаусе, Доме- доли в Объекте) и регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора.

- оформления Заемщиком распоряжения на перечисление кредитных средств (и собственных средств) на Счет эскроу, открытый на имя Заемщика у Кредитора для расчетов с Продавцом в порядке и на условиях Договора;
  - предоставления Кредитору договора счета эскроу, заключенного с целью осуществления расчетов по сделке реализации принадлежащего Заемщику недвижимого имущества, с установлением в рамках данного договора счета эскроу условия о перечислении в пользу Заемщика (по реквизитам Счета эскроу, открытого на имя Заемщика в Банке в рамках сделки приобретения Объекта недвижимости с участием кредитных денежных средств) денежных средств, а также документов, подтверждающих размещение на данном счете эскроу денежных средств в размере депонируемой суммы, установленной договором счета эскроу (*в случае если оплата первоначального взноса за Объект / Долю в Объекте осуществляется Заемщиком за счет денежных средств, получаемых Заемщиком в ходе сделки реализации, принадлежащего Заемщику недвижимого имущества, проводимой одновременно со сделкой приобретения Объекта, при проведении расчетов за реализуемый объект недвижимости и приобретаемый с использованием средств ипотечного кредита Объект недвижимости с использованием счетов эскроу, открытых у Кредитора*);
  - оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта (и стоимости неотделимых улучшений в Объект) в размере указанном в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (в том числе в части размещения собственных средств на счете эскроу вместе с кредитными средствами) / оплаты Заемщиком за счет собственных денежных средств разницы между суммой, составляющей сумму в размере стоимости Объекта, а также сумму в размере стоимости неотделимого улучшения приобретаемого Объекта, и суммой предоставляемого в соответствии с Кредитным договором кредита);
- или
- подтверждения факта сделки продажи с использованием Счета эскроу, открытого в Банке, находящегося в собственности Заемщика недвижимого имущества, проводимой одновременно со сделкой приобретения Объекта с использованием кредитных средств Банка, с установлением в рамках данного договора счета эскроу условия о перечислении в пользу Заемщика (по реквизитам Счета эскроу, открытого на имя Заемщика в Банке в рамках сделки приобретения Объекта с участием кредитных денежных средств) денежных средств в размере указанном в Индивидуальных условиях, а также документов, подтверждающих размещение на данном Счете эскроу денежных средств в размере Депонируемой суммы, установленной договором счета эскроу);
  - страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ов) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;

#### *2.2.4. При расчетах по Договору с использованием индивидуального банковского сейфа:*

- предоставления Кредитору заключенного Договора (оригинал/ нотариально-удостоверенная копия). При предоставлении оригинала Договора, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;
- подписания закладной Заемщиком и собственниками Объекта, указанными в Индивидуальных условиях Кредитного договора (*пункт не применяется если оформление закладной не предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора*);
- оплаты Заемщиком за счет собственных средств части стоимости Объекта (и стоимости неотделимых улучшений в Объект) в размере указанном в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (в том числе размещение собственных средств в индивидуальном банковском сейфе вместе с кредитными средствами) / оплаты Заемщиком за счет собственных денежных средств разницы между суммой, составляющей сумму в размере стоимости Объекта, а также сумму в размере стоимости неотделимого улучшения приобретаемого Объекта, и суммой предоставляемого в соответствии с Кредитным договором кредита) ;
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
- оформления с Продавцом и Банком договора аренды индивидуального сейфа для расчетов по Договору с определением в качестве обязательного условия для выемки денежных средств из сейфа предоставление Кредитору Договора с отметкой Росреестра о государственной регистрации права собственности на Объект (для кредитов на приобретение доли в Квартире или Таунхаусе, Доме- Доли в Объекте) и отметкой о регистрации Ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора).

#### **при предоставлении кредита на приобретение Объекта на вторичном рынке недвижимости (с использованием опция кредитования «Приобретение залоговых объектов»):**

##### *2.2.1. При аккредитивной форме расчетов по Договору:*

- предоставления Кредитору заключенного Договора (оригинал/ нотариально-удостоверенная копия) (при наличии). При предоставлении оригинала Договора на бумажном носителе, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;

- подписания закладной Заемщиком и собственниками Объекта, указанными в Индивидуальных условиях Кредитного договора (*пункт не применяется если оформление закладной не предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора*);
- подписания договора поручительства с Продавцом Объекта- основным должником по кредитному обязательству Продавца, обеспеченному ипотекой (залогом) приобретаемого Объекта;
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
- размещение Заемщиком на Счете для выдачи суммы денежных средств в размере части стоимости, оплачиваемой Заемщиком в соответствии с Индивидуальными условиями за счет собственных средств;
- оформления Заемщиком распоряжения на перечисление собственных средств Заемщика (и кредитных средств) на счет Продавца по реквизитам, указанным в Договоре в счет погашения кредитных обязательств Продавца, обеспеченных ипотекой (залогом) приобретаемого Объекта;
- оформления Заемщиком заявления на открытие аккредитива, по которому кредитные средства (часть кредитных средств) (и собственные средства) перечисляются на счет по учету аккредитива, открытый у Кредитора в порядке и на условиях Договора с определением в качестве обязательного условия для раскрытия аккредитива предоставление Кредитору следующих документов:
  - а) Договора (оригинал (в том числе в форме электронных документов)/ нотариально-удостоверенная копия) с отметкой Росреестра о государственной регистрации права собственности на Объект и отметкой о регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора. При предоставлении оригинала Договора на бумажном носителе, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;
  - б) выписки из ЕГРН (в том числе в форме электронного документа), содержащей информацию о государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект и регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора (при отсутствии иных обременений по Объекту (кроме допустимых обременений в форме: объекта культурного наследия (обязательство по сохранению объекта)/ охранных зон линии электропередач, трубо-, газопровода/ сервитута/ водоохраной зоны/ зоны сетей связи);
  - в) справки от текущего кредитора Продавца о погашении кредитных обязательств Продавца, обеспеченных ипотекой (залогом) приобретаемого Объекта.

#### *2.2.2. При расчетах по Договору с использованием Счета эскроу:*

- предоставления Кредитору заключенного Договора (оригинал/ нотариально-удостоверенная копия) (при наличии). При предоставлении оригинала Договора на бумажном носителе, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;
- подписания закладной Заемщиком и собственниками Объекта, указанными в Индивидуальных условиях Кредитного договора (*пункт не применяется если оформление закладной не предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора*);
- подписания договора поручительства с Продавцом Объекта- основным должником по кредитному обязательству Продавца, обеспеченному ипотекой (залогом) приобретаемого Объекта;
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
- размещение Заемщиком на Счете для выдачи суммы денежных средств в размере части стоимости, оплачиваемой Заемщиком в соответствии с Индивидуальными условиями за счет собственных средств;
- оформления Заемщиком распоряжения на перечисление собственных средств Заемщика (и кредитных средств) на счет Продавца по реквизитам, указанным в Договоре в счет погашения кредитных обязательств Продавца, обеспеченных ипотекой (залогом) приобретаемого Объекта;
- заключения Заемщиком, Продавцом и Кредитором договора счета эскроу для расчетов по Договору с определением в качестве обязательного условия для исполнения договора счета эскроу предоставление Кредитору следующих документов:
  - а) Договора (оригинал (в том числе в форме электронных документов)/ нотариально-удостоверенная копия) с отметкой Росреестра о государственной регистрации права собственности на Объект и отметкой о регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора. При предоставлении оригинала Договора на бумажном носителе, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;
  - б) выписки из ЕГРН (в том числе в форме электронного документа), содержащей информацию о государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект и регистрации ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора (при отсутствии иных обременений по Объекту (кроме допустимых обременений в форме: объекта культурного наследия (обязательство по сохранению объекта)/ охранных зон линии электропередач, трубо-, газопровода/ сервитута/ водоохраной зоны/ зоны сетей связи);

в) справки от текущего кредитора Продавца о погашении кредитных обязательств Продавца, обеспеченных ипотекой (залогом) приобретаемого Объекта.

**при предоставлении кредита под залог имеющейся недвижимости:**

**на любые цели:**

**2.2.1.**

- предоставления Кредитору оригинала (в том числе в форме электронного документа) Договора об обеспечении с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации залога;
- предоставление Кредитору выписки из Единого государственного реестра недвижимости с информацией о государственной регистрации залога;
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;

**на приобретение недвижимости:**

**2.2.1. При безналичной форме расчетов с Продавцом по Договору (за исключением расчетов через аккредитивы и Счет эскроу):**

- предоставления Кредитору оригинала (в том числе в форме электронного документа) Договора об обеспечении с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации залога;
- предоставление Кредитору выписки из Единого государственного реестра недвижимости с информацией о государственной регистрации залога;
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
- предоставление Кредитору оригинала Договора, оформленного между Заемщиком и Продавцом. С оригинального экземпляра Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику

**2.2.2. При аккредитивной форме расчетов между Заемщиком и Продавцом:**

- открытия Заемщиком у Кредитора аккредитива в пользу Продавца для расчетов за Объект в порядке и на условиях Договора;
- предоставления Кредитору заключенного Договора (оригинал/ нотариально-удостоверенная копия). При предоставлении оригинала Договора, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
- заключения Договора об обеспечении.

**2.2.3. При расчетах между Заемщиком и Продавцом с использованием индивидуального банковского сейфа:**

- предоставления Кредитору заключенного Договора (оригинал/ нотариально-удостоверенная копия). При предоставлении оригинала Договора, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
- заключения Договора об обеспечении;
- заключения с Кредитором (и Продавцом) договора аренды индивидуального сейфа (банковской ячейки) для расчетов за Объект в Порядке и на условиях Договора;

Денежные средства используются в качестве оплаты по Договору путем их помещения в индивидуальный сейф, арендуемый у Кредитора.

Расчеты между Заемщиком и Продавцом Объекта производятся в порядке и на условиях Договора аренды индивидуального сейфа, заключенного между Заемщиком, Кредитором и Продавцом Объекта.

**При предоставлении кредита на цели рефинансирования ипотеки в стороннем банке, а также на цели погашения дополнительных кредитных обязательств и потребительские цели:**

**2.2.1. первичный рынок недвижимости**

- заключения Договора о залоге имущественных прав (прав требований);
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
- предоставления Заемщиком документов, подтверждающих подачу на регистрацию в орган регистрации прав, Договора о залоге имущественных прав (прав требований), а также заявления о приостановке регистрационных действий по поданному пакету документов.

Денежные средства по распоряжению Заемщика, перечисляются со Счета для выдачи:

- на счет Заемщика, открытый у Первичного кредитора, в счет полного погашения задолженности по Первичному кредитному договору;
- на счет(а) Заемщика, открытый(ые) в сторонней(их) кредитной(ых) организации(ях), являющейся(ихся) кредитором(ами) по погашаемому(ым) в соответствии с Индивидуальными условиями дополнительному(ым) кредитному(ым) обязательству(ам), для целей погашения которого(ых), в том числе, были выданы кредитные средства.

**2.2.2. вторичный рынок недвижимости**

- заключения Договора об ипотеке;
- страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
- предоставления Заемщиком документов, подтверждающих подачу на регистрацию в орган регистрации прав, Договора об ипотеке, а также заявления о приостановке регистрационных действий по поданному пакету документов.

Денежные средства по распоряжению Заемщика, перечисляются со Счета для выдачи:

- на счет Заемщика, открытый у Первичного кредитора, в счет полного погашения задолженности по Первичному кредитному договору;
- на счет(а) Заемщика, открытый(ые) в сторонней(их) кредитной(ых) организации(ях), являющейся(ихся) кредитором(ами) по погашаемому(ым) в соответствии с Индивидуальными условиями дополнительному(ым) кредитному(ым) обязательству(ам), для целей погашения которого(ых), в том числе, были выданы кредитные средства.

2.3. Предоставляемый Заемщику по Кредитному договору ипотечный кредит должен быть использован только на цели, указанные в Индивидуальных условиях.

Договор, в счет уплаты цены по которому предоставляется ипотечный кредит, должен предусматривать условие об оплате приобретаемого Объекта с использованием кредитных средств и возникновение в силу закона / в силу договора в пользу Кредитора ипотеки Объекта, в т.ч. после окончания строительства и оформления его в собственность.

2.4. Кредитор предоставляет ипотечный кредит Заемщику одновременно путем направления денежных средств на Счет для выдачи.

2.5. Задолженность Заемщика по ипотечному кредиту отражается на Ссудном счете.

2.6. Учет задолженности Заемщика по Кредитному договору ведется с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам.

### **3. ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА**

3.1. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком на основании Кредитного договора в порядке и в сроки, определенные Индивидуальными условиями. Платеж в погашение задолженности по Кредиту и/или процентам, начисленным за пользование Кредитом, считается уплаченным Клиентом своевременно в случае размещения соответствующей суммы денежных средств на Счете Клиента в Дату платежа не позднее 23-00<sup>4</sup> (по московскому времени), при условии предоставления Клиентом права на списание денежных средств со Счета в порядке инкассо.

3.2. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится в следующем порядке:

3.2.1. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком ежемесячно каждый оплачиваемый календарный месяц кредитования по Кредитному договору. Если число оплачиваемого календарного месяца приходится на выходной (или нерабочий праздничный) день, то платеж осуществляется Заемщиком в первый рабочий день, следующий за указанным выходным (или нерабочим праздничным) днем.

---

<sup>4</sup> В случае проведения плановых технологических работ на стороне Банка, время обработки платежей может быть сокращено. О проведении плановых технологических работ Банк уведомляет Клиентов по Каналам дистанционного обслуживания

Сроки и суммы погашения кредита и уплаты процентов за пользование кредитом определены Графиком, при этом:

- Первый платеж по Кредитному договору включает в себя только проценты за пользование кредитом, начисленные за Первый платежный период;
- Ежемесячный платеж по Кредитному договору включает в себя платеж в погашение части задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом, начисленных за соответствующий Платежный период;
- Последний платеж по Кредитному договору, включает в себя платеж по возврату всей оставшейся задолженности по кредиту, отраженной на Ссудном счёте, процентов за пользование кредитом, начисленных со дня, следующего за днём последнего начисления процентов, по день окончательного возврата Заемщиком всей задолженности по кредиту включительно.

Размер Последнего платежа по Кредитному договору может быть изменен (увеличен) на сумму процентов за пользование кредитом, начисленных в период кредитования Заемщика по основаниям и в порядке, определенным в Индивидуальных условиях, и не уплаченным Заемщиком на дату Последнего платежа.

3.2.2. В случае если дата ежемесячного погашения обязательств по Кредитному договору, указанная в Графике погашения, приходится на выходной (нерабочий праздничный) день, не учтенный в Графике погашения:

3.2.2.1. платеж в погашение кредита и процентов за пользование кредитом в размере, указанном в Графике погашения, уплачивается Заемщиком в первый рабочий день, следующий за указанным выходным (нерабочим праздничным) днем. Указанная в Графике погашения в составе соответствующего ежемесячного платежа сумма в погашение процентов за пользование кредитом изменению не подлежит;

3.2.2.2. сумма процентов, начисленная Кредитором со дня, следующего за днем платежа, указанным в Графике погашения и приходящимся на выходной (нерабочий праздничный) день, не учтенный в Графике погашения, по первый рабочий день, следующий за указанным выходным (нерабочим праздничным) днем, в который Заемщиком осуществляется данный платеж, включительно, включается в состав суммы Последнего платежа по Кредитному договору, подлежащего уплате Заемщиком в окончательный срок погашения обязательств по Кредитному договору, указанный в Индивидуальных условиях.

3.2.2.3. информация о фактической сумме Последнего платежа по Кредитному договору, с учетом сумм процентов за пользование кредитом, начисленных в период кредитования Заемщика по причине переноса даты (дат) платежа(-ей), приходящейся(-ихся) на выходной (нерабочий праздничный) день, не учтенный(-ых) в Графике погашения, и не уплаченных Заемщиком, доводится Кредитором до Заемщика уведомлением (в т.ч. по Каналам дистанционного обслуживания).

3.3. Платеж в погашение задолженности по кредиту и процентам, начисленным за пользование кредитом, в соответствии с условиями Кредитного договора, считается исполненным Заемщиком своевременно, если задолженность по Ссудному счету и/или по счёту для учёта процентов, начисленных за пользование кредитом, погашена полностью не позднее срока (даты), установленного(-ой) для погашения обязательств Графиком погашения.

3.4. В случае недостаточности/отсутствия у Заемщика денежных средств в валюте, в которой предоставлен кредит, для погашения кредита и уплаты процентов за пользование кредитом, Кредитор при условии предоставления согласия Заемщика в соответствии с Индивидуальными условиями имеет право списывать суммы, подлежащие оплате по Кредитному договору со счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в валютах, отличных от валюты Кредита. При этом конвертация/конверсия денежных средств в валюту Кредитного договора производится на основании письменного(-ых) распоряжения(-ий) Заемщика и договора (заявления) на конвертацию или путем списания Кредитором денежных средств со счетов Заемщика, открытых в иной валюте с проведением конверсии/конвертации указанных валют по внутреннему курсу Кредитора, установленному для этой операции на день ее совершения, с направлением вырученных от конвертации/конверсии денежных средств в валюте Кредитного договора в погашение задолженности Заемщика по Кредитному договору. При этом все расходы по конвертации/конверсии несет Заемщик.

3.5. Уплата Заемщиком Кредитору процентов за пользование кредитом осуществляется за весь срок его фактического использования. Размер процентной ставки за пользование кредитом определен Индивидуальными условиями.

3.6. Размер процентной ставки за пользование кредитом, установленный Индивидуальными условиями может быть изменен Кредитором по соглашению с Заемщиком, в т.ч., но не исключительно в связи с изменением Процентной политики Кредитора, изменения ключевой ставки Банка России.

В случае снижения размера процентной ставки вследствие изменения ключевой ставки Банка России и/или изменения процентной политики Кредитора, данное снижение не может превышать количество пунктов соответствующего изменения ключевой ставки Банка России и/или изменения ставки по соответствующей группе срочности, установленной процентной политикой Кредитора. Изменение размера процентной ставки оформляется дополнительным соглашением к Кредитному договору, заключаемым в порядке, предусмотренном настоящими Общими условиями.

3.7. Начисление процентов за пользование кредитом начинается с календарного дня, следующего за днем выдачи кредита, и заканчивается календарным днем погашения задолженности по кредиту, отраженной на Ссудном счете, в полном объеме. Начисление процентов производится исходя из фактического количества календарных дней в году (365/366). Начисление процентов производится на сумму задолженности по кредиту, отраженную на Ссудном счете, на начало операционного дня.

3.8. Полная стоимость Кредита, предоставляемого Заемщику, рассчитывается в соответствии с Федеральным законом «О потребительском кредите (займе)» от 21.12.2013 № 353-ФЗ (далее – ФЗ № 353 от 21.12.2013) с учетом того, что плата за оценку Объекта рассчитана на основании действующего на день расчета полной стоимости кредита тарифа оценочной компании, а также страховая премия рассчитана на основании действующего на день расчета полной стоимости кредита тарифа страховой компании по выбранному Заемщиком в соответствии с Индивидуальными условиями вида страхования.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Для расчета полной стоимости Кредита использованы тарифы оценочной компании ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» и тарифы страховой компании ПАО «СК Гайде». В случае обращения Заемщика к услугам иной оценочной/страховой компании размер полной стоимости кредита может отличаться от представленного.

Изменение полной стоимости кредита оформляется путем письменного уведомления Кредитором Заемщика (в т.ч. по Каналам дистанционного обслуживания), (за исключением случаев изменения полной стоимости кредита по основаниям, требующим в соответствии с условиями Кредитного договора оформления Сторонами дополнительного соглашения к Кредитному договору).

3.9. В случае если в период кредитования по Кредитному договору дата окончания Первого платежного периода/Платежного периода/Последнего платежного периода (далее – «платежный период») приходится на выходной (или нерабочий праздничный день), определенный (установленный) на дату заключения Кредитного договора и формирования Графика, окончанием соответствующего платежного периода для начисления процентов устанавливается первый рабочий день, следующий за указанным выходным (или нерабочим праздничным) днем включительно. Началом следующего платежного периода для начисления процентов соответственно устанавливается день, следующий за днем окончания платежного периода, скорректированного с учетом выходного (или нерабочего праздничного) дня.

3.10. При отсутствии у Заемщика просрочек в исполнении обязательств по Кредитному договору, из суммы ежемесячного платежа, указанного в Графике, погашению в первую очередь подлежат обязательства Заемщика по процентам за пользование кредитом, начисленным за соответствующий Платежный период, денежные средства в оставшейся сумме направляются в погашение части задолженности Заемщика по кредиту.

При наличии у Заемщика просрочек в исполнении обязательств по Кредитному договору, размер ежемесячного платежа, указанный в Графике погашения, увеличивается на сумму пеней, начисленных Кредитором в соответствии с Индивидуальными условиями

3.11. В случае если размер ежемесячного платежа, указанный в Графике, превышает фактический объем всех имеющихся обязательств Заемщика по Кредитному договору, вышеуказанный платеж устанавливается равным фактическому объему всех имеющихся на дату осуществления данного платежа обязательств Заемщика по Кредитному договору (по кредиту, процентам, начисленным за его использование, иным платежам, определенным Кредитным договором). При этом данный платеж будет являться последним платежом по Кредитному договору.

3.12. Изменение Графика погашения, в т.ч. сроков и сумм погашения кредита и уплаты процентов за пользование кредитом, указанных в Графике погашения может быть осуществлено:

3.12.1. в зависимости от даты фактической выдачи Заемщику кредита по Кредитному договору, с сохранением окончательного срока погашения обязательств, установленного Индивидуальными условиями;

3.12.2. в случае осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения кредита;

3.12.3. в случае изменения размера процентной ставки за пользование кредитом согласно 4 Индивидуальных условий Кредитного договора;

3.12.4. в случае акцепта Кредитором заявления Заемщика об изменении условий Кредитного договора в части изменения способа погашения ежемесячных платежей с аннуитетных на дифференцированные и наоборот, а также в части изменения сроков и (или) размеров ежемесячных платежей без изменения окончательного срока погашения обязательств, путем направления соответствующего уведомления;

3.12.5. в случае обращения Заемщика на основании ФЗ № 353 от 21.12.2013 с требованием об изменении условий Кредитного договора, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей на срок, определенный Заемщиком;

3.12.6. в иных случаях по согласованию между Кредитором и Заемщиком.

3.13. Изменение Кредитного договора производится в следующем порядке:

3.13.1. Изменение Графика погашения по основанию, указанному в п. 3.12.1. Общих условий, производится путем оформления Кредитором уведомления, содержащего новый График погашения, а также новый размер полной стоимости кредита (при необходимости его пересчета), на бумажном носителе в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и его подписания Заемщиком.

Допускается представление Кредитором Заемщику уведомления по Каналам дистанционного обслуживания.

3.13.2. Изменение Графика погашения по основаниям, указанным в п.п. 3.12.2. – 3.12.5 Общих условий, производится путем направления Кредитором Заемщику уведомления, содержащего новый График погашения, а также новый размер полной стоимости кредита (при необходимости его пересчета) (далее – Уведомление) по Каналам дистанционного обслуживания.

Уведомление Кредитора считается полученным Заемщиком, а изменения в Кредитный договор вступают в силу с даты отправки Кредитором соответствующего уведомления по Каналам дистанционного обслуживания.

Изменение Графика погашения также может быть произведено путем оформления Кредитором Уведомления на бумажном носителе в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и его подписания Заемщиком.

3.13.3. В случае изменения Графика погашения по основаниям, указанным в п.п. 3.12.2., 3.12.4. Общих условий Заемщик вправе в одностороннем порядке отказаться от внесенных в Кредитный договор в соответствии с настоящим подпунктом изменений путем представления Кредитору в письменной форме (в том числе по Каналам дистанционного обслуживания) уведомления о несогласии в течение 3 (Трех) календарных дней с даты направления Кредитором соответствующего уведомления по Каналам дистанционного обслуживания.

3.13.4. Изменение Графика погашения по основанию, указанному в п. 3.12.6. Общих условий, оформляется путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Кредитному договору в виде одного документа.

3.14. В случае неуплаты Заемщиком причитающихся Кредитору платежей по погашению кредита (части кредита) и/или уплате процентов, начисленных за пользование кредитом, в сроки, установленные соответствующими пунктами Кредитного договора и Графиком погашения, указанные суммы считаются просроченной задолженностью со дня, следующего за днем, установленным для их платежа, и, списываются Кредитором в соответствии с разделом «Согласия, заверения, заявления и

распоряжения Заемщика» Индивидуальных условий со счета(ов) Заемщика, открытых у Кредитора, без дополнительного согласования и уведомления Заемщика, и направляются на погашение задолженности в порядке очередности, установленной настоящими Общими условиями при условии предоставления Заемщиком Кредитору права на списание денежных средств.

3.15. В случае полного досрочного погашения Заемщиком кредита, Заемщик обязан в день досрочного погашения кредита уплатить Кредитору проценты за пользование кредитом за весь срок фактического пользования кредитом, рассчитанные в порядке и на условиях, определенных Кредитным договором, исходя из процентной ставки, действующей на момент досрочного погашения кредита, и иные платежи, причитающиеся Кредитору по Кредитному договору.

3.16. В случае осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата кредита и отсутствия у Кредитора письменного подтверждения Заемщика об изменении Графика погашения с сокращением общего срока кредитования, указанного в Индивидуальных условиях, пересчет Графика производится Кредитором исходя из фактически сложившегося после досрочного погашения части кредита остатка задолженности по кредиту, отраженной на Ссудном счете, при этом общий срок кредитования Заемщика не изменяется.

3.17. В случае осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата кредита и наличия у Кредитора письменного подтверждения Заемщика об изменении Графика погашения с сокращением общего срока кредитования, указанного в Индивидуальных условиях, пересчет Графика производится исходя из фактически сложившегося после досрочного погашения части кредита остатка задолженности по кредиту, отраженной на Ссудном счете, при этом общий срок кредитования Заемщика, указанный в Индивидуальных условиях, соответственно сокращается.

Срок окончательного погашения обязательств по Кредитному договору будет в таком случае определяться датой уплаты последнего платежа по погашению кредита и процентов, в соответствии с Графиком погашения, рассчитанным с учётом произведённого Заемщиком частичного досрочного возврата кредита

3.18. В случае нарушения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору (полностью или в части) все поступающие от Заемщика в погашение задолженности Кредитору платежи направляются в следующей очередности:

- на погашение издержек Кредитора по получению исполнения обязательств по Кредитному договору;
- на уплату процентов за пользование кредитом, не уплаченных в срок, предусмотренный Кредитным договором;
- на погашение обязательств по кредиту, не исполненных в срок;
- на уплату процентов за пользование кредитом, при наступлении срока их платежа;
- на погашение обязательств по кредиту при наступлении срока их платежа
- на погашение иных причитающихся Кредитору платежей по Кредитному договору;
- на уплату пеней, определенных в Кредитном договоре.

Очередность погашения задолженности по Кредитному договору может быть изменена по соглашению Кредитора и Заемщика, путем заключения дополнительного соглашения к Кредитному договору.

3.19. Кредитор зачисляет поступающие в погашение задолженности по Кредитному договору денежные средства в порядке очередности, установленной п. 3.18. настоящих Общих условий также в тех случаях, когда в платежных документах указан иной порядок очередности.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЕМЩИКА**

### **4.1. ЗАЕМЩИК ВПРАВЕ**

4.1.1. Требовать предоставления кредита в объемах, сроках и на условиях, предусмотренных Кредитным договором. Заемщик вправе отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив письменно об этом Кредитора до наступления срока исполнения Кредитором обязательств по выдаче кредита, установленного Кредитным договором.

4.1.2. Предоставить Кредитору право производить списание денежных средств со счета(ов) Заемщика, открытых у Кредитора, в погашение его задолженности по Кредитному договору (кредит, проценты, пени) в день их платежа, определенный Кредитным договором, а также в случае неуплаты Заемщиком причитающихся Кредитору платежей по погашению кредита и/или процентов, в даты/сроки, установленные в Кредитном договоре. Списание денежных средств осуществляется Кредитором в рамках действующих форм безналичных расчетов расчетными документами, установленными Банком России (в частности, инкассовыми поручениями, банковскими ордерами).

4.1.3. Досрочно произвести погашения кредита и уплату процентов в полной сумме или частично при соблюдении очередности, установленной п. 3.18. настоящих Общих условий, при этом:

- Досрочное погашение обязательств по кредиту (в полной сумме или частично) производится Заемщиком при письменном уведомлении об этом Кредитора.

Допускается оформление уведомления по Каналам дистанционного обслуживания: Интернет-банк/Контактный центр.

- В направляемом Кредитору Заемщиком уведомлении о частичном досрочном погашении задолженности по кредиту должно быть указано наличие/отсутствие желания Заемщика на изменение Графика погашения с сокращением общего срока кредитования, указанного в п. 2 в Индивидуальных условиях.

- Изменение Графика погашения при досрочном погашении части задолженности по кредиту оформляется в соответствии с требованиями, указанными в настоящих Общих условиях в течение 5 (Пяти) календарных дней, считая со дня осуществления Заемщиком досрочного погашения части кредита.

- Заемщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения кредита, предоставленного с условием использования Заемщиком полученных средств на определенные цели, имеет право вернуть досрочно Кредитору всю сумму кредита или ее часть без предварительного уведомления Кредитора с уплатой процентов за фактический срок кредитования.

- Частичное досрочное погашение обязательств для кредитов, предоставленных под залог имеющейся недвижимости на любые цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности, возможно не ранее даты, предусмотренной Кредитным договором для внесения платежа за Первый платежный период.



4.1.4. Заемщик в любой момент в течение срока действия Кредитного договора имеет право обратиться к Кредитору с требованием (требование заемщика представляется Кредитору способом, предусмотренным в Кредитном договоре, или путем направления требования по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения требования под расписку) об изменении условий Кредитного договора, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей Заемщика на срок, определенный Заемщиком при одновременной соблюдении следующих условий (согласно ФЗ № 353 от 21.12.2013) :

- размер кредита, предоставленного по Кредитному договору, не превышает максимальный размер кредита, установленный Правительством РФ для кредитов, по которому Заемщик вправе обратиться с требованием к Кредитору о предоставлении льготного периода;

- условия Кредитного договора ранее не изменялись по требованию Заемщика;

- предметом ипотеки (залога) по Кредитному договору является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика. При этом не учитывается право Заемщика на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную в соответствии с частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- Заемщик на день направления требования об изменении условий Кредитного договора находится в трудной жизненной ситуации (Заемщик вправе приложить документы, подтверждающие нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации).

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

## 4.2. ЗАЕМЩИК ОБЯЗАН

4.2.1. Возвратить полученные в соответствии с Кредитным договором денежные средства в полном объеме и уплатить все проценты за их использование в соответствии с условиями Кредитного договора.

4.2.2. Обеспечить на день платежа, установленный Кредитным договором, на Счете для погашения наличие денежных средств в размере, достаточном для погашения очередного платежа по Кредитному договору.

4.2.3. Использовать кредит, полученный по Кредитному договору, строго по целевому назначению.

*(При предоставлении кредита под залог имеющейся недвижимости (на любые цели):*

Не использовать кредитные средства, полученные по Кредитному договору, на следующие цели:

4.2.3.1. на погашение обязательств по Кредитному договору и иных обязательств кредитного характера Заемщика перед Кредитором и/или перед другими банками (если иное не указано в Индивидуальных условиях Кредитного договора);

4.2.3.2. на погашение обязательств третьих лиц перед Кредитором (прямо или косвенно) и/или перед другими банками;

4.2.3.3 на предоставление займов третьим лицам или на погашение займов третьих лиц;

4.2.3.4 на финансирование приобретения Заемщиком или третьими лицами ценных бумаг и иных финансовых активов с целью получения дохода в результате их последующей продажи после увеличения их рыночной цены;

4.2.3.5 на финансирование участия Заемщика или третьих лиц в лотереях и азартных играх;

4.2.3.6 на финансирование террористической и иной деятельности, противоречащей требованиям законодательства РФ;

4.2.3.7 на цели, связанные с предпринимательской деятельностью.

4.2.4. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект/ Долю в Объект и возникновения в силу закона ипотеки Объекта в пользу Кредитора:

- передать в Росреестр Договор, а также закладную *(при ее оформлении в соответствии с условиями кредитования)*, составленную в соответствии с Индивидуальными условиями в течение 10 рабочих дней после подписания;

- в случае невозникновения ипотеки в силу закона на Объект в пользу Кредитора, в течение 10 (Десяти) календарных дней, считая с даты получения требования Кредитора о необходимости заключения в отношении Объекта договора об ипотеке, заключить договор об ипотеке Объекта и передать его, закладную *(при ее оформлении в соответствии с условиями кредитования)* и все необходимые документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, а также осуществить все действия, необходимые для осуществления государственной регистрации ипотеки (залога) Объекта и выдачи закладной *(при ее оформлении в соответствии с условиями кредитования)*.

В случае утери закладной *(при ее оформлении в соответствии с условиями кредитования)* осуществить совместно с Кредитором все действия, необходимые для оформления, регистрации и выдачи Кредитору дубликата закладной, удостоверяющей возникновение ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора, который подлежит государственной регистрации.

До подачи документов на государственную регистрацию права собственности на Объект с возникновением в силу закона ипотеки Объекта в пользу Кредитора (при выдаче кредита на приобретение Объекта на первичном рынке недвижимости):

- произвести оценку Объекта в независимой оценочной компании и предоставить Кредитору отчет об оценке Объекта *(обязательство по оценке применимо, в случае если условиями кредитования предусмотрено оформление закладной)* и акт приема - передачи Объекта/ иной документ, подтверждающий передачу Объекта Заемщику (не позднее одного месяца со дня подписания акта приема - передачи Объекта / иного документа, подтверждающего передачу Объекта Заемщику) ;

- осуществить совместно с Кредитором все действия, необходимые для оформления (подготовка и подписание Закладной Заемщиком и собственником (ами) Объекта), регистрации и выдачи Кредитору закладной, удостоверяющей возникновение ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора, которая подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект. Осуществить подачу документов в орган, осуществляющий

государственную регистрацию прав, на регистрацию в срок не позднее 10 дней после оформления Закладной (пункт применим если условиями кредитования предусмотрено оформление закладной).

#### 4.2.5. Предоставить Кредитору:

4.2.5.1. При выдаче кредита на приобретение Объекта на вторичном рынке недвижимости в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект/ Долю в Объекте, с возникновением в силу закона ипотеки Объекта в пользу Кредитора, но не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты выдачи кредита (дополнительное ограничение по сроку предоставления документов применимо в случае приобретения Объекта недвижимости в рамках опции кредитования «Приобретение залоговых объектов»), предоставить Кредитору:

- Оригинал (в том числе в форме электронного документа) или нотариально - удостоверенную копию Договора, содержащего регистрационную надпись о государственной регистрации права собственности Заемщика (в случае участия в сделке несовершеннолетнего: и Несовершеннолетнего) и ипотеки в силу закона на Объект в пользу Кредитора. При предоставлении оригинала Договора на бумажном носителе, с оригинала Договора Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;

- Оригинал (в том числе в форме электронного документа) или нотариально - удостоверенную копию документа, подтверждающего проведенную государственную регистрацию прав собственности Заемщика (в случае участия в сделке несовершеннолетнего: и Несовершеннолетнего) на Объект недвижимости/ Долю в Объекте, и ипотеки в силу закона на Объект в пользу Кредитора (соответствующей Выписке из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию), при наличии такого документа. При предоставлении оригинала документа на бумажном носителе, с оригинала Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику;

В случае отсутствия у Заемщика данного документа Кредитор самостоятельно запрашивает и получает в установленные законодательством сроки данный документ в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав в электронной форме (неприменимо в случае приобретения Объекта недвижимости в рамках опции кредитования «Приобретение залоговых объектов»). При этом сроки получения данного документа Кредитором могут отличаться от сроков предоставления Заемщиком документов, указанных в Общих условиях.

- Копию акта приема-передачи Объекта/ Доли в Объект, оформленного между Заемщиком (в случае участия в сделке несовершеннолетнего: и Несовершеннолетним в лице Представителя Несовершеннолетнего/с согласия Представителя Несовершеннолетнего) и Продавцом.

*В случае приобретения Объекта недвижимости в рамках опции кредитования «Приобретение залоговых объектов»:*

В случае непредставления Заемщиком в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты выдачи кредита указанных в п.4.2.5.1 документов, в том числе свидетельствующих о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, с первого дня ближайшего процентного периода, следующего за датой истечения 60 (шестидесяти) дневного срока с даты выдачи кредита, устанавливается процентная ставка за пользование кредитом в увеличенном размере в соответствии с Индивидуальными условиями.

4.2.5.2. При выдаче кредита на приобретение Объекта на первичном рынке недвижимости в течение 3 (Трех) рабочих дней после осуществления:

4.2.5.2.1. в случае приобретения Объекта на основании договора долевого участия (в т.ч. и в случае уступки прав) с использованием аккредитивной/безналичной формы расчетов/с использованием индивидуального банковского сейфа/счета эскроу, а также с использованием счета эскроу, открытого в стороннем уполномоченном банке :

- государственной регистрации Договора, но не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты выдачи кредита (дополнительное ограничение по сроку предоставления документов применимо в случае приобретения Объекта недвижимости в рамках опции кредитования «Приобретение залоговых объектов»), предоставить Кредитору оригинал (в том числе в форме электронных документов)/нотариально удостоверенную копию Договора, содержащего отметки федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав, о государственной регистрации Договора и залога права требования в силу закона в пользу Кредитора (в случае предоставления оригинального экземпляра документа Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается). В случае непредоставления Кредитору данного документа в течение 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней с момента заключения Кредитного договора по причинам, независящим от Заемщика, Заемщик обязан предоставить Кредитору письменное уведомление, содержащее сведения о причинах такого непредоставления.

*В случае приобретения Объекта в рамках опции кредитования «Приобретение залоговых объектов»:*

В случае непредставления Заемщиком в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты выдачи кредита указанных в п.4.2.5.2.1 документов, в том числе свидетельствующих о регистрации залога права требования в пользу Кредитора, с первого дня ближайшего процентного периода, следующего за датой истечения 60 (шестидесяти) дневного срока с даты выдачи кредита, устанавливается процентная ставка за пользование кредитом в увеличенном размере в соответствии с Индивидуальными условиями.

*в случае приобретения Объекта на основании договора долевого участия с использованием Счета эскроу (в рамках 214-ФЗ), открытого в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» при расчетах между Заемщиком и Строительной компанией:*

- государственной регистрации Договора, предоставить Кредитору оригинал (в том числе в форме электронного документа) Договора, содержащего отметки федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав, о государственной регистрации Договора и залога права требования в силу закона в пользу Кредитора (с

которого Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается). Зарегистрированный Договор может быть предоставлен Строительной компанией в форме скан-образа (с оригинала документа) по защищенным каналам связи в соответствии с заключенным между Строительной компанией, Заемщиком договором специального банковского счета эскроу. В случае непредоставления Кредитору данного документа в течение 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней с момента заключения Кредитного договора по причинам, независящим от Заемщика, Заемщик обязан предоставить Кредитору письменное уведомление, содержащее сведения о причинах такого непредоставления;

*В случае приобретения недвижимого имущества на основании предварительного договора купли продажи, договора купли-продажи будущей недвижимой вещи:*

- государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект и ипотеки Объекта в пользу Кредитора в силу закона оригинал/нотариально удостоверенную копию договора купли-продажи Объекта, оригинал/нотариально удостоверенную копию документа, соответствующего Выписке из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию, подтверждающие регистрацию перехода права собственности на Объект к Заемщику и возникновения ипотеки Объекта в пользу Кредитора в силу закона (в случае предоставления оригинального экземпляра документа Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается). В случае непредоставления Кредитору договора купли-продажи Объекта и документа, соответствующего Выписке из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию, подтверждающих регистрацию перехода права собственности на Объект к Заемщику и возникновения ипотеки Объекта в пользу Кредитора в силу закона в течение 365 (Триста шестьдесят пять) календарных дней с момента заключения Кредитного договора по причинам, независящим от Заемщика, Заемщик обязан предоставить Кредитору письменное уведомление, содержащее сведения о причинах такого непредоставления;

4.2.5.3. При выдаче кредита на приобретение Объекта на первичном рынке недвижимости в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта / иного документа, подтверждающего передачу Объекта Заемщику – заверенную Строительной компанией или иным лицом в соответствии с условиями Договора копию акта приема-передачи Объекта/ иного документа, подтверждающего передачу Объекта Заемщику.

4.2.5.4. При выдаче кредита на приобретение Объекта на первичном рынке недвижимости в течение 10 (Десяти) рабочих дней после государственной регистрации права собственности на Объект предоставить Кредитору оригинал или нотариально удостоверенную (заверенную Строительной компанией или иным лицом в соответствии с условиями Договора) копию следующих документов (при предоставлении оригинала документа, с последнего в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается):

- Договора, содержащего регистрационные записи о государственной регистрации права собственности на Объект и ипотеки Объекта в силу закона в пользу Кредитора (если применимо в соответствии с нормативно-правовыми актами);  
- документа, подтверждающего проведенную государственную регистрацию прав собственности Заемщика (в случае участия несовершеннолетнего и Несовершеннолетнего) на Объект и ипотеки в силу закона на Объект в пользу Кредитора (соответствующей Выписке из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию), при наличии такого документа.

В случае отсутствия у Заемщика данного документа, Кредитор самостоятельно запрашивает и получает в установленные законодательством сроки данный документ в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав в электронной форме. При этом сроки получения данного документа Кредитором могут отличаться от сроков предоставления Заемщиком документов, указанных в Общих условиях Кредитного договора. Учитывается фактическая дата получения Кредитором выписки из Единого государственного реестра недвижимости;

- акта приема-передачи Объекта/ иного документа, подтверждающего передачу Объекта Заемщику;  
- оригиналы или удостоверенные Страховой компанией копии документов, подтверждающих страхование и уплату страховых премий (страховых взносов) по договору (-ам) страхования согласно Индивидуальным условиям Кредитного договора.

4.2.5.5. При выдаче кредита на цели рефинансирования ипотеки в стороннем банке (первичный рынок недвижимости), а также на цели погашения дополнительных кредитных обязательств и потребительские цели:

В течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Кредитного договора и Договора о залоге имущественных прав (требований) осуществить совместно с Кредитором подачу документов в орган регистрации прав для государственной регистрации залога в пользу Кредитора и получения уведомления о приостановке регистрационных действий;

В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления кредита предоставить Кредитору документ/ справку, выданный/ую Первичным кредитором, оформленный/ую надлежащим образом и подтверждающий/ую, что денежные обязательства по погашению задолженности Заемщика перед Первичным кредитором по Первичному кредитному договору исполнены в полном объеме.

В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты предоставления кредита, обеспечить совместно с Кредитором подачу документов в орган регистрации прав для погашения записи о залоге в пользу Первичного кредитора и возобновление регистрационных действий по регистрации залога в пользу Кредитора.

В срок не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты предоставления кредита, обеспечить получение и предоставление Кредитору:

- Договора о залоге имущественных прав (требований), указанного в разделе 11 Индивидуальных условий, с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации залога;

- документов, подтверждающих полное погашение обязательств по кредитным договорам, указанным в п.12.1.2. Индивидуальных условий Кредитного договора (пункт применим при наличии в составе цели кредита погашения дополнительных кредитных обязательств);

- договора(ов) счета эскроу/ иного(ых) документа(ов), содержащего(их) информацию о реквизитах Залогового счета, открытого на имя Заемщика (Представителя Заемщика) в Банке как счета для возврата средств со счета(ов) эскроу, открытого(ых) для расчетов по кредитуемому в рамках рефинансируемого кредитного договора Договору долевого участия (применимо, если Первоначальный кредитный договор заключен на цели оплаты Договора приобретения с формой расчетов эскроу в рамках Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

До подачи документов на государственную регистрацию права собственности на Объект с возникновением в ипотеки Объекта в пользу Кредитора:

- произвести оценку Объекта в независимой оценочной компании и предоставить Кредитору отчет об оценке Объекта и акт приема - передачи Объекта/ иной документ, подтверждающий передачу Объекта Залогодателя(ям), (не позднее одного месяца со дня подписания акта приема - передачи Объекта / иного документа, подтверждающего передачу Объекта Залогодателя(ям));

В течение 5 (пяти) календарных дней после получения Заемщиком документов, подтверждающих регистрацию права собственности на Объект, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты регистрации Заемщиком права собственности на Объект, предоставить Кредитору оригинал или нотариально удостоверенную копию следующих документов (при предоставлении оригинала документа, с последнего в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается):

а) Договора, содержащего регистрационные записи о государственной регистрации права собственности на Объект и ипотеки Объекта в пользу Кредитора;

б) документа, подтверждающего проведенную государственную регистрацию прав собственности Залогодателя на Объект и ипотеки Объекта в пользу Кредитора (соответствующей Выписке из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию), при наличии такого документа.

В случае отсутствия у Заемщика данного документа, Кредитор самостоятельно запрашивает и получает в установленные законодательством сроки данный документ в органе регистрации прав в электронной форме. При этом сроки получения данного документа Кредитором могут отличаться от сроков предоставления Заемщиком документов. Для целей п. 4 Индивидуальных условий учитывается фактическая дата получения Кредитором выписки из Единого государственного реестра недвижимости;

в) акта приема-передачи Объекта/ иного документа, подтверждающего передачу Объекта Заемщику (заверенную Строительной компанией или иным лицом в соответствии с условиями Договора);

г) оригиналы или удостоверенные Страховой компанией копии документов, подтверждающих страхование и уплату страховых премий (страховых взносов) по договору (-ам) страхования согласно Кредитному договору.

4.2.5.6. При выдаче кредита на цели рефинансирования ипотеки в стороннем банке (вторичный рынок недвижимости) , а также на цели погашения дополнительных кредитных обязательств и потребительские цели:

В течение 3 (трех) календарных дней с даты подписания Кредитного договора и Договора об ипотеке осуществить совместно с Кредитором подачу документов в орган регистрации прав для государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора и получения уведомления о приостановке регистрационных действий.

В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления кредита предоставить Кредитору документ/ справку, выданный/ую Первичным кредитором, оформленный/ую надлежащим образом и подтверждающий/ую, что денежные обязательства по погашению задолженности Заемщика перед Первичным кредитором по Первичному кредитному договору исполнены в полном объеме.

В срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты предоставления кредита, обеспечить совместно с Кредитором подачу документов в орган регистрации прав для погашения записи об ипотеке в пользу Первичного кредитора и возобновление регистрационных действий по регистрации ипотеки в пользу Кредитора.

В срок не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты предоставления кредита, обеспечить получение в органах регистрации прав и предоставление Кредитору:

- Договора об ипотеке, указанного в разделе 11 Индивидуальных условий, с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации ипотеки;

- документа, подтверждающего проведенную государственную регистрацию ипотеки на Объект в пользу Кредитора (соответствующей Выписке из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию), при наличии такого документа. В случае отсутствия у Заемщика данного документа, Кредитор самостоятельно запрашивает и получает в установленные законодательством сроки данный документ в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав в электронной форме. При этом сроки получения данного документа Кредитором могут отличаться от сроков предоставления Заемщиком документов, указанных в Общих условиях Кредитного договора;

- документов, подтверждающих полное погашение обязательств по кредитным договорам, указанным в п.12.1.2. Индивидуальных условий Кредитного договора (пункт применим при наличии в составе цели кредита погашения дополнительных кредитных обязательств).

4.2.6. После окончания строительства на Объекте жилых зданий и иных сооружений, до подачи документов на государственную регистрацию прав собственности на вышеуказанные объекты (применимо для ипотечных кредитов на

*приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства):*

- произвести оценку возведенных на Объекте жилых зданий и иных сооружений, в независимой оценочной компании;  
- осуществить совместно с Кредитором все действия, необходимые для регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора на возведенные/достроенные на Объекте жилые здания и иные сооружения, а также оформления, регистрации и выдачи Кредитору соглашения об изменении содержания закладной на Объект, оформленной в соответствии с Индивидуальными условиями, в соответствии с которым ипотека в силу закона в пользу Кредитора распространяется на возведенные/достроенные на Объект жилые здания и иные сооружения;

- осуществить совместно со страховой компанией, с которой Заемщиком в соответствии с Кредитным договором заключен договор страхования, все необходимые действия, направленные на страхование от рисков утраты и повреждения возведенных на Объект жилых зданий и иных сооружений на условиях, определенных в Кредитном договоре, путем заключения дополнительного(ых) соглашения(ий) к договору(ам) страхования или заключения отдельного договора страхования, и предоставить Кредитору оригинал данного(ых) дополнительного(ых) соглашения(ий) или договора страхования и оригиналы или удостоверенные Страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) в соответствии с условиями данных дополнительных соглашений/договора страхования. С оригинальных экземпляров документов Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику (при предоставлении Кредитору оригиналов документов).

В течение 5 (Пяти) календарных дней после государственной регистрации права собственности Заемщика на возведенные на Объекте жилые здания и иные сооружения, с возникновением в силу закона ипотеки в пользу Кредитора на данные жилые здания и иные сооружения:

- предоставить Кредитору оригинал (с которого Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику) или нотариально - удостоверенную копию документа, подтверждающего проведенную государственную регистрацию прав собственности Заемщика на Объект недвижимости и ипотеки в силу закона на Объект в пользу Кредитора (соответствующей Выписке из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию), при наличии такого документа. В случае отсутствия у Заемщика данного документа, Кредитор самостоятельно запрашивает и получает в установленные законодательством сроки данный документ в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав в электронной форме. При этом сроки получения данного документа Кредитором могут отличаться от сроков предоставления Заемщиком документов, указанных в настоящем пункте.

4.2.7. В случае направления средств материнского капитала на оплату части стоимости Объекта, в течение 3 (трех) месяцев с даты государственной регистрации права собственности Заемщика *(в случае участия в сделке несовершеннолетнего: и Несовершеннолетнего)* на Объект недвижимости/ Долю в Объект с возникновением в силу закона ипотеки Объекта в пользу Кредитора, предоставить Кредитору документы, подтверждающие перечисление средств материнского (семейного) капитала по реквизитам Продавца, указанным в Договоре (предоставляется копия платежного документа, заверенная банком, в котором открыт счет Продавца).

4.2.8. В случае направления средств социальной выплаты (субсидии) на оплату части стоимости Объекта, в течение 1 (Одного) месяца с даты государственной регистрации права собственности Заемщика *(в случае участия в сделке несовершеннолетнего: и Несовершеннолетнего)* на Объект недвижимости/ Долю в Объект с возникновением в силу закона ипотеки Объекта в пользу Кредитора, предоставить Кредитору документы, подтверждающие перечисление средств социальной выплаты (бюджетной субсидии) в размере, указанном в Индивидуальных условиях по реквизитам Продавца, указанным в Договоре (предоставляется копия платежного документа, заверенная банком, в котором открыт счет Продавца).

4.2.9. Предоставлять по отдельному требованию Кредитора любые сведения и документы, необходимые для контроля за выполнением условий Кредитного договора, в любой момент до полного выполнения всех обязательств перед Кредитором по Кредитному договору и обеспечивать достоверность сведений, в т.ч.:

- один раз в год документы (квитанции), подтверждающие оплату Заемщиком налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: и возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)*, а также информацию и документы, подтверждающие выполнение Заемщиком иных обязательств, возложенных на него как на собственника;

- документы, необходимые Кредитору для оценки платежеспособности Заемщика и его возможности исполнять обязательства по Кредитному договору в установленные сроки,

- документы, подтверждающие целевое использование кредитных средств (при необходимости).

4.2.10. В течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно, с приложением соответствующих документов, уведомить Кредитора о следующем:

- об изменении паспорта гражданина РФ Заемщика;

- об изменении фамилии, имени, отчества Заемщика;

- об изменении регистрации по месту постоянного проживания и(или) места фактического проживания Заемщика;

- о смене места работы Заемщика;

- об изменении состава семьи, семейного положения Заемщика;

- об изменении домашнего, рабочего или мобильного телефонов Заемщика;

- о заключении, изменении или расторжении брачного договора в силу положений статьи 46 Семейного кодекса РФ и его содержании в части установления правового режима Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: и возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)*;

- о намерении разрешить проживание и/или зарегистрировать в (для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: жилых зданиях, возводимых/возведенных на) Объекте недвижимости новых жильцов по сравнению с лицами, указанными в Договоре- до фактического вселения и/или регистрации новых постоянных и/или временных жильцов. (пункт применим только при предоставлении ипотечного кредита на приобретение жилой недвижимости)

4.2.11. В течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить Кредитора:

- о возбуждении в отношении Заемщика уголовного дела в соответствии с действующим уголовно-процессуальным законодательством;

- о возбуждении в отношении Заемщика в соответствии с действующим гражданско-процессуальным законодательством дела особого производства о признании гражданина ограниченно дееспособным или недееспособным, об установлении неправильностей записей в книгах актов гражданского состояния, о предъявлении Заемщиком или к Заемщику исков в порядке гражданского судопроизводства, способных повлиять на исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору;

- о предъявлении к Заемщику иска об уплате денежной суммы или об истребовании имущества, размер которого ставит под сомнение выполнение Заемщиком обязательств, предусмотренных Кредитным договором;

- о наступлении иных обстоятельств, которые могут повлечь за собой невыполнение Заемщиком условий Кредитного договора, и о мерах, принимаемых Заемщиком для выполнения всех условий Кредитного договора.

4.2.12. До полного погашения Кредитору задолженности по кредиту, начисленным процентам и иным платежам, определенным Кредитным договором, при выступлении в роли поручителя по чьим- либо обязательствам, предоставления денежных средств юридическим или физическим лицам в виде займа или финансовой помощи, предпринятия иных аналогичных действий, письменно уведомить об этом Кредитора.

4.2.13. Досрочно вернуть кредит, уплатить начисленные проценты за пользование кредитом, суммы пеней и иные платежи, причитающиеся Кредитору по условиям Кредитного договора, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, считая с дня предъявления Кредитором письменного требования о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору по основаниям, указанным в настоящих Общих условиях.

В случае выдачи кредита на приобретение Объекта на первичном рынке:

Досрочно вернуть кредит, уплатить начисленные проценты за пользование кредитом, суммы пеней и иные платежи, причитающиеся Кредитору по условиям Кредитного договора, не позднее 10 (Десяти) календарных дней, считая со дня предъявления Кредитором письменного требования о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору по основаниям, указанным в Кредитном договоре.

При этом днем предъявления письменного требования является:

- дата вручения Заемщику требования (дата, указанная в почтовом уведомлении о вручении либо на копии уведомления при вручении под расписку)

- дата отказа Заемщика от получения требования, зафиксированная организацией почтовой связи

- дата, на которую требование не вручено в связи с отсутствием Заемщика по указанному адресу, о чем организация почтовой связи проинформировала Кредитора

- дата направления требования по Каналам дистанционного банковского обслуживания.

4.2.14. Незамедлительно извещать Кредитора о любом изменении в заявлениях и заверениях Заемщика, доведенных до сведения Кредитора при заключении Кредитного договора.

4.2.15. Не изменять без предварительного письменного согласования с Кредитором условия договора(ов) страхования, указанного(ых) в Индивидуальных условиях (при наличии таковых), в т.ч. не изменять в одностороннем порядке выгодоприобретателя в договоре(ах) страхования.

4.2.16. Обеспечивать страхование рисков, отраженных в Индивидуальных условиях:

- до окончания срока действия Кредитного договора (применимо для личного и имущественного страхования) Договоры (полисы) страхования (личное и имущественное) заключаются на срок, превышающий общий срок кредитования Заемщика по Кредитному договору на 1 (Один) календарный месяц.;

- в течение не менее 3 (трех) лет с момента оформления права собственности Заемщика на Объект (применимо для титульного страхования).

Фактом, подтверждающим исполнение Заемщиком обязанности по страхованию, является ежегодное предоставление Кредитору оригиналов или удостоверенных Страховой компанией копий документов и договоров (полисов) страхования, подтверждающих страхование и уплату страховых премий (страховых взносов) по договору(ам) страхования, в течение 5 (пяти) календарных дней после даты, следующей за датой окончания срока действия Договора(-ов) (полиса (ов) страхования, заключенного (ых) в соответствии с настоящим Кредитным договором.

С оригинальных экземпляров документов Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику (при предоставлении Кредитору оригиналов документов).

Страховое возмещение по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату их действия не должно быть меньше остатка задолженности Заемщика по кредиту плюс 10% от остатка задолженности Заемщика по кредиту.

Размер действующей по Кредитному договору процентной ставки увеличивается согласно Индивидуальным условиям в случае невыполнения Заемщиком закрепленной в Кредитном договоре обязанности по личному страхованию свыше 30 (Тридцати) календарных дней от даты, следующей за датой окончания оплаченного периода страхования по Договору (полису) страхования. При этом новый размер процентной ставки устанавливается с первого дня ближайшего процентного периода,

следующего за датой истечения 30 (Тридцати) дневного срока со дня нарушения Заемщиком обязанности по Личному страхованию.

Размер действующей по Кредитному договору процентной ставки увеличивается согласно Индивидуальным условиям в случае невыполнения Заемщиком закрепленной в Кредитном договоре обязанности по титульному страхованию свыше 30 (Тридцати) календарных дней от даты, следующей за датой окончания оплаченного периода страхования по Договору (полису) страхования. При этом новый размер процентной ставки устанавливается с первого дня ближайшего процентного периода, следующего за датой истечения 30 (Тридцати) дневного срока со дня нарушения Заемщиком обязанности по Титульному страхованию.

4.2.17. Обеспечить беспрепятственный доступ Кредитора (не менее одного раз в год) к Объекту *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также к возводимым/возведенным на нем жилым зданиям и иным сооружениям)* с целью проведения проверки фактического наличия, состояния и условий его содержания, а так же состава лиц, постоянно или временно проживающих в нем, и основания для их проживания.

4.2.18. Поддерживать Объект *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения)* в исправном состоянии, нести расходы по его/их содержанию и применять соответствующие меры к обеспечению и сохранности, включая текущий и капитальный ремонт, не допускать ухудшения технического состояния и уменьшения стоимости Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)*.

4.2.19. За свой счет принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)*, для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц, и немедленно уведомлять Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Объекта недвижимости *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)*. Истребовать Объект *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения)* из чужого незаконного владения, в случаях попадания к незаконному владельцу.

4.2.20. Не производить в *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: возводимых/возведенных жилых зданиях на)* Объекте перепланировки без предварительного письменного согласования с Кредитором. В случае осуществления перепланировок, влияющих на стоимость, а также влекущих изменение площади и/или иных характеристик Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: возводимых/возведенных на Объекте недвижимости жилых зданий)* в течение 30 (Тридцати) календарных дней предоставить Кредитору все необходимые документы, касающиеся произведенных перепланировок (кадастровый паспорт с надлежащей записью о регистрации перепланировки, акт приема выполненных работ по перепланировке (акт ввода помещения в эксплуатацию), иные, предусмотренные действующим законодательством РФ, документы).

4.2.21. Не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у Заемщика как у собственника Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)*. В случае образования каких-либо долгов, либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Кредитора.

4.2.22. Не отчуждать Объект *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения)*, путем продажи, дарения, обмена или иным способом, не передавать во временное безвозмездное пользование, не сдавать в аренду (найм) без предварительного письменного согласия Кредитора.

4.2.23. Последующий залог Объекта допускается в случае:

- срок исполнения обязательств по договору, обеспечением исполнения которого является последующий залог Объекта, должен превышать срок исполнения обязательств по Кредитному договору, заключенному между Кредитором и Заемщиком, не менее чем на три месяца;
- сумма обязательства, которая будет обеспечена последующим договором залога, в том числе с учетом вносимых в них изменений, не может превышать 20 (Двадцать) % от общей залоговой стоимости Объекта по договору предшествующего залога;
- в договоре между Заемщиком и последующим залогодержателем-третьим лицом должно быть указано, что последующий залогодержатель-третье лицо не вправе требовать от Заемщика досрочного исполнения обязательства, обеспеченного последующим залогом, в том числе в случае, когда Кредитор обратит взыскание на предмет залога;
- обращение взыскания на Объект по договору последующего залога может быть произведено только в судебном порядке;
- в случае, если последующий договор заключен с нарушением условий, предусмотренных предшествующим договором, требования залогодержателя по последующему договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора;
- в случае заключения Заемщиком с третьими лицами договора, влекущего возникновение последующего залога, согласие залогодержателя по последующему договору на внесение изменений в условия предшествующего договора, влекущих

обеспечение новых требований Кредитора или увеличение объема требований, обеспеченных по предшествующему договору, не требуется.

4.2.24. В случае обращения взыскания на Объект *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения)*, сняться с регистрационного учёта и освободить Объект *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения)* вместе со всеми иными проживающими в нём лицами в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления Кредитором (Залогодержателем) требования об ее освобождении. *(пункт применим при предоставлении ипотечного кредита на приобретение жилой недвижимости)*.

4.2.25. В период действия Кредитного договора Заемщик обязан предоставлять Кредитору запрашиваемые документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России Объекта, по месту его нахождения. *(пункт применим, если Объектом недвижимости по Кредитному договору является нежилая недвижимость, земельный участок не из состава земель сельскохозяйственного назначения, земельный участок не из состава земель сельскохозяйственного назначения и расположенный на нем жилой дом)*.

4.2.26. В случае расторжения/прекращения Договора, заключенного в рамках ФЗ-214 (договора участия в долевом строительстве), либо Договора, на основании которого произведена уступка прав по договору участия в долевом строительстве, Заемщик обязан во всех необходимых документах в целях возврата денежных средств Строительной компанией указывать Залоговый счет (применимо в случаях, когда указанный счет подлежал открытию по условиям Кредитного договора)/Счет для выдачи, открытый в Банке.

4.2.27. При получении ипотечного кредита в соответствии с условиями Постановления Правительства РФ от 30.04.2022 N 805 "Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета акционерному обществу "ДОМ.РФ" в виде вклада в имущество акционерного общества "ДОМ.РФ", не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, и Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий" (далее - Постановление №805), Заемщик обязан:

4.2.27.1. письменно информировать Банк с предоставлением подтверждающих официальных документов в порядке, установленном п. 7.3. настоящих Общих условий о прекращении трудоустройства Заемщика в организации, отвечающей требованиям абз.2 п.п. «е» п.5 Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, утвержденных Постановлением №805;

4.2.27.2. в срок не позднее трех календарных месяцев с даты наступления обстоятельств, указанных в п.4.2.27.1. предоставлять в Банк официальные документы, подтверждающие трудоустройство в организации, соответствующей требованиям абз.2 п.п. «е» п.5 Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, утвержденных Постановлением №805.

4.2.28. Заемщик не может выступать заемщиком/ созаемщиком по иному кредитному договору, заключенному с Банком на условиях Постановления №805.

4.2.29. При получении кредита по Кредитному договору на условиях, установленных:

- Правилами возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020-2022 годах, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. №566;

- 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, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017г. №1711;

- Правилами возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.04.2022 N 805;

Заемщик обязуется дать согласие на сбор и обработку Акционерному обществу «Дом.РФ» персональных данных в целях реализации Акционерным обществом «Дом.РФ» предусмотренных указанными правилами мероприятий.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ БАНКА**

### **5.1. БАНК ВПРАВЕ**

5.1.1. Осуществлять проверки выполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, в т.ч. проверять целевое использование кредита.

5.1.2. Осуществлять все предусмотренные действующим законодательством РФ права Кредитора как залогодержателя в отношении Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)*, ипотека на которое возникла в пользу Кредитора в силу закона, в т.ч. в любое время осуществлять контроль силами своих специалистов, проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия содержания и использования и требовать от Заемщика принятия мер, необходимых для сохранения Объекта *(для кредитов на*



*приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений).*

5.1.3. Отказаться от обязанности выдать кредит при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что сумма долга не будет возвращена Заемщиком в установленные Кредитным договором сроки, в том числе в случае не предоставления Заемщиком документов, необходимых для выдачи ипотечного кредита в течение 3 (трех) месяцев с даты заключения Кредитного договора.

5.1.4. Потребовать от Заемщика досрочного возврата суммы кредита (полностью или в части), начисленных процентов, а также иных платежей, причитающихся Кредитору по Кредитному договору, в случаях невыполнения (в т.ч. разового) Заемщиком следующих обязательств:

5.1.4.1. при нарушении Заемщиком сроков погашения кредита и/или уплаты процентов за пользование кредитом, установленных Кредитным договором, в т.ч.:

- при просрочке Заемщиком в осуществлении любого из ежемесячных платежей по Кредитному договору на 30 (Тридцать) календарных дней и более;

- при допущении Заемщиком просрочек в осуществлении любого из ежемесячных платежей по Кредитному договору более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая из допущенных просрочек незначительна;

5.1.4.2. при утрате обеспечения, либо ухудшении условий обеспечения по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, а также ненадлежащего исполнения Заемщиком (Залогодателем) своих обязательств по договору(ам) по Кредитному договору;

5.1.4.3. при нарушении Заемщиком обязанности по обеспечению возможности для Кредитора осуществлять контроль за целевым использованием суммы кредита;

5.1.4.4. при невыполнении Заемщиком условий о целевом использовании кредита.

*При выдаче кредита на приобретения Объекта на первичном рынке недвижимости:*

*в случае, если в рамках договора долевого участия предусмотрен порядок расчетов с использованием счета эскроу (кроме уступки прав:*

при невыполнении Заемщиком условий о целевом использовании кредита, в том числе:

- в случае возврата Заемщику/Представителю Заемщика денежных средств с аккредитива, открытого для дальнейшего зачисления средств на эскроу счет в Уполномоченном банке для оплаты цены Договора/ со счета эскроу, открытого в целях исполнения обязательств по оплате цены Договора, при прекращении/расторжении указанного договора, одностороннем отказе от его исполнения, признании его недействительным или незаключенным;

-

*в случае, если в рамках приобретаемых по договору прав требований по договору долевого участия предусмотрена обязанность по осуществлению расчетов с использованием счета эскроу:*

при невыполнении Заемщиком условий о целевом использовании кредита, в том числе:

- в случае возврата Заемщику/Представителю Заемщика денежных средств со счета эскроу, открытого в целях исполнения обязательств по оплате цены договора участия в долевом строительстве, права по которому уступаются Заемщику на основании кредитуемого Договора, при прекращении/расторжении Договора/договора участия в долевом строительстве, отказе от исполнения, признании недействительным или незаключенным любого из указанных договоров.

В случае принятия Кредитором решения о направлении требования о досрочном погашении всех обязательств по Кредитному договору, Заемщику/ Представителю Заемщика направляется (в т.ч. по Каналам дистанционного обслуживания) уведомление с требованием досрочного возврата кредита и иных платежей по Кредитному договору (с указанием причин) в течение 30 (Тридцати) (10 (Десяти) – для кредитов выданных на приобретение Объекта на первичном рынке ) календарных дней с момента направления такого уведомления.

5.1.5. В течение срока действия Кредитного договора требовать от Заемщика предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по Кредитному договору, при этом как в сроки, указанные в соответствующих пунктах Кредитного договора, так и в любой момент на основании письменного требования Кредитора.

5.1.6. Требовать от Заемщика принятия мер, необходимых для сохранения Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений).*

5.1.7. Требовать от любого лица прекращения посягательств на Объект *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения),* угрожающих его утратой или повреждением.

5.1.8. Участвовать в деле при предъявлении третьими лицами к Заемщику иска в суде о признании за ними права собственности или иных прав на Объект *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения),* его изъятии или обременении, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества. Если Заемщик отказался от защиты своих прав на Объект *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения)* или не осуществляет их, то Кредитор вправе использовать все способы защиты от имени Заемщика без специальной доверенности и потребовать от Заемщика возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

Если Объект (для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения) оказался (заменить на: оказались) в незаконном владении других лиц, Кредитор вправе, действуя от своего имени, потребовать это имущество из чужого незаконного владения в соответствии со ст.ст. 301-303 ГК РФ для передачи его во владение Кредитора.

5.1.9. Обратить взыскание на Объект (для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения), находящийся(и) в залоге у Кредитора в силу закона, в случае:

- наличия просроченной задолженности по любому из ежемесячных платежей по Кредитному договору в течение более 30 (Тридцати) календарных дней;
- допущения просрочек в исполнении обязательств по уплате любого из ежемесячных платежей по Кредитному договору более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
- неисполнения Заемщиком требования Кредитора о досрочном возврате кредита, процентов за его использование и иных платежей по Кредитному договору в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая со дня предъявления Кредитором письменного требования о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору;
- непогашения всей имеющейся задолженности по Кредитному договору при наступлении срока полного исполнения обязательств по Кредитному договору.

5.1.10. В случае обращения взыскания на Объект (для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также на возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения) по основаниям, указанным в настоящем разделе Общих условий, требования Кредитора из стоимости заложенного имущества удовлетворяются (при использовании средств социальной выплаты (бюджетной субсидии) для приобретения Объекта: в следующем порядке:

- в первую очередь – в полном объеме требование Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга по возврату средств полученной социальной выплаты (бюджетной субсидии) в бюджет Санкт-Петербурга;
- во вторую очередь – требования Кредитора в объеме, имеющемся на дату фактического удовлетворения, включая задолженность Заемщика по кредиту, процентам, начисленным за пользование кредитом, пеням, и прочим платежам, причитающимся Кредитору по Кредитному договору, а также расходы Кредитора, вызванные проведением процедуры по взысканию, оценке и реализации Объекта (для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также на возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений), судебные издержки, расходы, связанные с отселением Заемщика и проживающих (для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: /в возведенных на Объекте недвижимости жилых зданиях лиц.) в Объект лиц.

В случае если сумма, вырученная от реализации Объекта (для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)) (при использовании средств социальной выплаты (бюджетной субсидии) для приобретения Объекта: , и оставшаяся после удовлетворения требования Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга, ) недостаточна для полного удовлетворения требований Кредитора, последний вправе получить недостающую сумму из прочего имущества Заемщика на общих основаниях.

5.1.11. При невыполнении Заемщиком своих обязательств по погашению задолженности по Кредитному договору и недостаточности или отсутствию денежных средств на счетах Заемщика, открытых у Кредитора, Кредитор вправе обратиться взыскание на имущество Заемщика для покрытия требований по Кредитному договору в установленном действующем РФ порядке.

5.1.12. В целях уступки своих прав требования по Кредитному договору передать третьим лицам сведения о Заемщике и условиях кредитования.

5.1.13. Производить без дополнительного согласования и уведомления Заемщика списание денежных средств со счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в погашение задолженности Заемщика по Кредитному договору в день платежа, определенный Кредитным договором, в соответствии с Индивидуальными условиями, при соблюдении порядка очередности, установленного в Общих условиях и при условии предоставления Заемщиком Кредитору права на списание денежных средств.

5.1.14. Не позднее 7 (семи) календарных дней с даты возникновения просроченной задолженности по кредиту направлять в адрес Заемщика (в т.ч. по Каналам дистанционного обслуживания) уведомление о наличии просроченной задолженности по Кредитному договору.

5.1.15. Уменьшить в одностороннем порядке процентную ставку за пользование кредитом при условии, что это не повлечет за собой возникновение новых или увеличение размера существующих денежных обязательств Заемщика по Кредитному договору. При этом Кредитор в порядке, установленном Кредитным договором, обязан направить Заемщику уведомление об изменении условий Кредитного договора, а в случае изменения размера предстоящих платежей также информацию о предстоящих платежах и обеспечить доступ к информации об изменении условий Кредитного договора.

5.1.16. В случае погашения Заемщиком просроченной задолженности, указанной в Требовании о полном досрочном погашении задолженности, до [даты]/ [истечения срока] погашения, указанно(й) (ого) в Требовании о полном досрочном погашении, Кредитор вправе отозвать Требование о полном досрочном погашении путем направления Заемщику письма об отзыве требования о полном досрочном погашении. Стороны настоящим договорились, что направление Кредитором письма об отзыве является изменением даты погашения задолженности по Кредитному договору, установленной Требованием о полном досрочном погашении, на дату погашения, указанную в Кредитном договоре и действующую до направления Кредитором Требования о полном досрочном погашении.

5.1.17. при обращении Заемщика с требованием, предусмотренным п.4.1.4. Кредитного договора, запросить у Заемщика в срок, предусмотренный ФЗ № 353 от 21.12.2013, документы, подтверждающие в соответствии с законодательством РФ нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие данный факт.

## 5.2. БАНК ОБЯЗАН

5.2.1. Консультировать Заемщика по вопросам кредитования у Кредитора.

5.2.2. В случае прекращения действия Кредитного договора на основании исполнения Заемщиком или третьим лицом в полном объеме обязательств по Кредитному договору, обеспеченных ипотекой Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)* в силу закона, в течение 30 (Тридцати) календарных дней выдать Заемщику документы, подтверждающие полное исполнение им обязательств по Кредитному договору, передать Заемщику закладную *(при ее оформлении в соответствии с условиями кредитования)*, либо осуществить действия с целью снятия обременения с Объекта, находящегося в залоге у Кредитора.

5.2.3. Не менее чем за 3 (Три) календарных дня до даты окончательного погашения Заемщиком обязательств по кредиту направить в адрес Заемщика (в т.ч. по Каналам дистанционного обслуживания) уведомление о фактическом размере Последнего платежа по Кредитному договору, рассчитанного с учетом сумм процентов за пользование кредитом, начисленных в период кредитования Заемщика по причине переноса даты (дат) платежа, приходящейся (-ихся) на выходной (-ые) (нерабочие (-ие) праздничный (-ые) день (-и)), не учтенный (-ые) в Графике, и не уплаченных Заемщиком.

5.2.4. В случае передачи прав по закладной иному лицу письменно уведомить об этом Заемщика в течение 10 (Десяти) календарных дней, считая от даты перехода прав по закладной к новому владельцу, с указанием всех реквизитов нового владельца закладной, необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

## 6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Каждая из Сторон при заключении и исполнении Кредитного договора обязуется сохранять конфиденциальность полученной от другой Стороны финансовой, коммерческой и другой информации и принимать все возможные меры к тому, чтобы предохранить полученную информацию от разглашения.

6.2. Передача информации третьим лицам, опубликование или разглашение информации осуществляется только по взаимному согласию Сторон, за исключением следующих случаев:

- до предполагаемого раскрытия ее стороной информация уже является общедоступной не в результате нарушения какой-либо из Сторон обязательств по сохранению такой информации в тайне;
- информация подлежит раскрытию в силу действующего законодательства (при этом допускается раскрытие информации только лицам, указанным в законе и только в указанных в законе случаях и целях);
- информация раскрывается профессиональным советникам (юристам, аудиторам), которые обязаны в силу своей профессии сохранять информацию, переданную сторонами по Кредитному договору, в тайне;
- информация разглашается по предварительному письменному соглашению Сторон по Кредитному договору.

Вышеуказанные положения не распространяются на правоотношения, возникающие в случае оборота прав Кредитора по Закладной на Объект недвижимости *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения)* или намерения Кредитора осуществить отчуждение Закладной или передачу в залог Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)*, включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с таким отчуждением или залогом. Заемщик выражает своё безусловное согласие на предоставление Кредитором вышеуказанной информации третьим лицам.

Настоящим Заемщик предоставляет Кредитору право с момента государственной регистрации права собственности Заемщика *(в случае участия в сделке несовершеннолетнего: и Несовершеннолетнего)* на Объект *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимые/возведенные на нем жилые здания и иные сооружения)*, с возникновением в силу закона ипотеки в пользу Кредитора, получать сведения о регистрации в *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: жилых зданиях, возведенных на)* Объекте граждан от органов ответственных за регистрацию по месту жительства и месту пребывания или иного государственного органа, и выражает свое согласие на предоставление вышеуказанными организациями данных сведений Кредитору.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Процедуры государственной регистрации оформления Объекта *(для кредитов на приобретение земельного участка/ земельного участка с зарегистрированным на нем объектом незавершенного строительства: а также возводимых/возведенных на нем жилых зданий и иных сооружений)* в собственность Заемщика *(в случае участия в сделке несовершеннолетнего: и Несовершеннолетнего)* и ипотеки в пользу Кредитора, возникающей в силу закона / в силу договора, производятся под контролем Кредитора.

7.2. Любые изменения и дополнения к Кредитному договору, возникающие в ходе его исполнения, оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью Кредитного договора. Исключение составляют следующие случаи:

- изменение Графика погашения в соответствии с п.3.12.1.-3.12.5. Общих условий;

- изменение размера полной стоимости кредита (за исключением случаев изменения полной стоимости кредита по основаниям, требующим в соответствии с условиями Кредитного договора оформления Сторонами дополнительного соглашения к Кредитному договору).

7.3. Кредитор и Заемщик обмениваются информацией путем направления друг другу письменных уведомлений.

Уведомления (извещения, письма и прочие документы) Сторон друг другу считаются направленными надлежащим образом, если они совершены в письменном виде, подписаны Заемщиком/ Представителем Заемщика уполномоченным представителем Кредитора и отправлены заказным почтовым отправлением либо доставлены Заемщиком/ Представителем Заемщика/ курьером Кредитора по адресу Кредитора/ Заемщика/ Представителя Заемщика, указанным в Кредитном договоре, вручены под расписку Заемщику/ Представителю Заемщика /уполномоченному представителю Кредитора, а также считаются направленными надлежащим образом, если направлены Заемщику/ Представителю Заемщика/Кредитору по Каналам дистанционного обслуживания, либо отправлены по факсу.

Уведомление считается направленным с даты, проставленной почтовым отделением в почтовой квитанции, с даты получения уведомления Заемщиком/Представителем Заемщика / Кредитором, указанной в уведомлении (при доставке курьером), или с даты отправки уведомления посредством факсимильной связи или с даты отправки уведомления по Каналам дистанционного обслуживания.

7.4. В случае возникновения материальной выгоды, полученной Заемщиком от экономии на процентах за пользование кредитом, она подлежит налогообложению в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Обязанность по исчислению налога на доходы Заемщика с сумм материальной выгоды и информированию налогового органа о его размере возложена на Кредитора по месту своего учета. В случае невозможности удержания Кредитором налога на доходы физических лиц с сумм материальной выгоды Заемщик обязан самостоятельно согласно действующему налоговому законодательству РФ подать налоговую декларацию в налоговый орган и уплатить налог на доходы физических лиц с сумм материальной выгоды. Заемщик вправе обратиться к Кредитору с письменным заявлением о предоставлении ему справки об указанных доходах и размере исчисленного налога на доходы физических лиц с сумм материальной выгоды по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.