

## **Общие условия предоставления, обслуживания и погашения ипотечных кредитов (далее – Общие условия)**

### **1. Термины и определения, применяемые в Общих условиях**

**График платежей** – информационный расчет платежей Заемщика за Первый процентный период, за Последний процентный период и Ежемесячных платежей Заемщика (включая информацию о суммах по возврату Основного долга и уплате процентов в составе Ежемесячных платежей и платежа за Последний процентный период, а также об общей сумме выплат в течение срока действия Договора), составляемый Кредитором и предоставляемый Заемщику способом, определенным настоящим Договором, по факту предоставления Заемных средств, а также в случаях изменения размера Ежемесячного платежа и/или Процентной ставки (если предусмотрено условиями Договора) и/или Срока пользования заемными средствами в соответствии с условиями Договора, в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Договору. График платежей в отношении плановых Ежемесячных платежей учитывает случаи, когда последний календарный день Процентного периода совпадает с выходным либо Нерабочим днем.

**Договор ипотечного кредита (Договор, Договор кредита, обеспеченного ипотекой)** – договор, заключаемый между Заемщиком и Кредитором (далее - Стороны), на основании которого предоставляются Заемные средства. Договор состоит из:

- Индивидуальных условий кредитования;
- Общих условий.

**Договор приобретения** – договор, указанный в п. 12 Индивидуальных условий кредитования, в соответствии с которым осуществляется/осуществлялось приобретение Предмета ипотеки.

**Договор целевого жилищного займа** – договор о предоставлении Участнику НИС целевого жилищного займа на оплату части цены Договора приобретения и (или) погашения обязательств по Договору, заключаемый Участником НИС и Уполномоченным органом, являющийся основанием для перечисления Уполномоченным органом средств целевого жилищного займа для оплаты части цены Договора приобретения и погашения обязательств по Договору.

**Договоры страхования** – договоры (полисы) страхования, прописанные в п. 10 Индивидуальных условий кредитования и соответствующие требованиям, указанным в пункте 5.1.1 Общих условий, по условиям которых первым выгодоприобретателем является Кредитор.

#### **Ежемесячный платеж:**

В случае предоставления Заемных средств в размере не более остатка средств Материнского (семейного) капитала

– проценты по кредиту, начисленные за Процентный период на остаток ссудной задолженности за фактическое время пользования кредитом, включая выходные и праздничные дни.

В иных случаях

– ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату Заемных средств (Основного долга) и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей.

**Заемные средства** – сумма денежных средств, предоставленная Заемщику (ам) в рамках настоящего Договора (далее по тексту Договора равнозначным термином является «Основной долг»).

**Заемщик** – физическое лицо, заключившее с Кредитором Договор.

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

**Залогодатель** – собственник Предмета ипотеки.

**Залогодержатель (Кредитор)** – законный владелец Закладной. На дату заключения Договора Кредитором является ПАО «БАНК СГБ».

**Застройщик** – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования (в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства») земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке объекта долевого строительства, на основании полученного разрешения на строительство.

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

**Интернет-банк** – информационное пространство, представляющее собой веб-сервис, предназначенный для обмена информацией между Заемщиком и Кредитором в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации, доступ к которому предоставляется Кредитором (при наличии соответствующего сервиса) с использованием индивидуального логина и пароля.

**Квартира** – недвижимое имущество, указанное в п. 11/12 Индивидуальных условий кредитования.

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

**Льготный период** - период времени не более шести месяцев, определенный Заемщиком в Требовании, со дня, указанного в Требовании, в течение которого происходит приостановление исполнения обязательств по Договору либо уменьшение размера Ежемесячного платежа в соответствии с Требованием Заемщика. В случае, если длительность Льготного периода и дата его начала не указаны Заемщиком в Требовании, то Льготный период считается равным 6 (шести) месяцам, а датой начала Льготного периода является дата направления Требования Кредитору.

**Материнский (семейный) капитал (МСК)** – Средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда РФ на реализацию дополнительных мер государственной поддержки и направляемые Пенсионным фондом РФ (территориальным органом Пенсионного фонда РФ) физическим лицам – распорядителям МСК в порядке и на условиях, установленных 256-ФЗ.

**Накопительный взнос** – денежные средства, выделяемые из федерального бюджета, размер которых ежегодно определяется федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

**Нежилое помещение** – недвижимое имущество, указанное в п. 11/12 Индивидуальных условий кредитования.

**Нерабочие дни** – суббота и воскресенье (выходные дни), а также нерабочие праздничные дни, установленные Трудовым кодексом Российской Федерации, и те дни, на которые переносятся выходные дни в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации, или в ином установленном законом порядке, о переносе выходных дней на другие дни в очередном календарном году. В случаях, когда в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

**НИС** – накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих – совокупность правовых, экономических и организационных отношений, направленных на реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение в соответствии с 117-ФЗ и Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2008 № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-

ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (в действующей редакции) (далее – Правила НИС).

**Объект долевого строительства** – подлежащее передаче Заемщику на основании заключенного между Заемщиком и Застройщиком договора участия в долевом строительстве жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, участие в строительстве которого осуществляется с привлечением Заемных средств, предоставленных по Договору.

**Остаток основного долга (заемных средств)** – Сумма заемных средств согласно п. 1 Индивидуальных условий кредитования, за вычетом поступивших Кредитору платежей в счет ее возврата.

**Первый процентный период** – период с даты, следующей за датой предоставления Заемных средств, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлены Заемные средства (обе даты включительно). При предоставлении заемных средств в последний календарный день месяца Первый процентный период отсутствует и исключается из Графика платежей.

**Переплата** – поступивший Кредитору в отсутствие уведомления о досрочном возврате Заемных средств платеж Заемщика в сумме, превышающей размер обязательств по возврату Остатка основного долга, начисленных процентов, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии).

**Последний процентный период** – период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства Заемщика по Договору должны быть исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно).

**Правила** – Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1711.

**Предмет ипотеки** – имущество (недвижимое имущество либо имущественные права требования), обеспечивающее исполнение обязательств по Договору и передаваемое в залог по договору об ипотеке, или залог которого возникает на основании 102-ФЗ при наступлении указанных в нем обстоятельств (ипотека в силу закона).

**Предшествующий договор** - кредитный договор (договор займа), указанный в п. 12 Индивидуальных условий кредитования, в соответствии с которым Заемщику был предоставлен целевой ипотечный кредит/займ.

**Просроченный платеж** – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные Договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату Остатка основного долга и/или уплате начисленных процентов.

**Процентный период** – период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно).

**Разовый плановый платеж (РПП)** – платеж, включающий в себя сумму по возврату кредита в соответствии с условиями, определенными в Договоре. РПП может производиться Пенсионным фондом РФ по заявлению заемщика–распорядителя за счет средств МСК и в порядке, установленном 256-ФЗ, либо за счет собственных средств Заемщика.

**Реестр участников НИС** – перечень Участников НИС, формируемый федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

**Срок пользования Заемными средствами** – срок, указанный в п. 2 Индивидуальных условий кредитования.

**Счет Заемщика** - текущий счет, открываемый Заемщику Кредитором, для зачисления Заемных средств и собственных средств Заемщика в целях оплаты по Договору приобретения/безналичного перечисления в счет погашения задолженности по Предшествующему договору/погашения платежа за Первый процентный период, досрочного возврата Заемных средств, а также погашения обязательств по Договору за счет собственных средств (в т.ч. с момента получения Кредитором Уведомления Уполномоченного органа – для счетов, открываемых Участникам НИС).

**Счет ЦЖЗ** – специальный банковский счет, открываемый Участнику НИС Кредитором, с целью осуществления операций со средствами Целевого жилищного займа.

**Титульное страхование** – страхование рисков утраты права собственности на Предмет ипотеки, по условиям которого первым выгодоприобретателем является Кредитор.

**Требование** – требование Заемщика об изменении условий Договора, предусматривающее приостановление исполнения обязательств по Договору либо уменьшение размера Ежемесячного платежа на Льготный период в соответствии со статьей 6.1-1 353-ФЗ.

**Уведомление Уполномоченного органа** – письменное уведомление, направляемое Уполномоченным органом в адрес Кредитора, содержащее информацию о прекращении перечисления средств целевого жилищного займа в счет исполнения обязательства Заемщика по Договору с указанной в уведомлении даты.

**Уполномоченное лицо** – лицо, осуществляющее от имени Заемщика права и обязанности по Договору, полномочия которого подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

**Уполномоченный орган** – Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» – юридическое лицо, находящееся в ведении Министерства обороны Российской Федерации, созданное в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2005 г. № 800 «О создании федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» для обеспечения функционирования НИС и реализации Министерством обороны Российской Федерации функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование НИС.

**Участник НИС** – военнослужащий, являющийся участником НИС в соответствии с 117-ФЗ.

**Целевой жилищный заем (ЦЖЗ)** – накопления для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленные Заемщику как Участнику НИС Уполномоченным органом по Договору целевого жилищного займа на возвратной и, в установленных Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» случаях, безвозмездной или возмездной основе на оплату части цены Договора приобретения и (или) погашения обязательств по Договору.

**102-ФЗ** - Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

**117-ФЗ** - Федеральный закон от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».

**214-ФЗ** – Федеральный закон от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**256-ФЗ** - Федеральный закон от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

**353-ФЗ** - Федеральный закон от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

## **2. Общие положения Договора ипотечного кредита**

2.1. Кредитор предоставляет Заемные средства Заемщику в соответствии с:

- положениями Гражданского кодекса Российской Федерации;
- Федеральным законом Российской Федерации «О потребительском кредите (займе)» № 353-ФЗ от 21.12.2013;
- Федеральным законом Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998;
- Федеральным законом Российской Федерации «О банках и банковской деятельности» № 395-1 от 02.12.1990;
- Федеральным законом Российской Федерации «О кредитных историях» № 218-ФЗ от 30.12.2004;
- Федеральным законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» № 2300-1 от 07.02.1992;
- законодательством Российской Федерации и нормативными актами Центрального банка Российской Федерации (Банка России);
- Договором ипотечного кредита.

2.2. Общие условия.

- 2.2.1. Общие условия применяются к отношениям, возникающим в связи с предоставлением Кредитором Заемщику Заемных средств.
- 2.2.2. Настоящие Общие условия устанавливают порядок предоставления, использования и возврата ипотечного кредита, а также определяют возникающие в этой связи права, обязанности и ответственность Сторон.
- 2.2.3. К Общим условиям Договора ипотечного кредита применяется статья 428 Гражданского кодекса Российской Федерации, регламентирующая присоединение Заемщика в целом и полностью к настоящим Общим условиям.
- 2.2.4. Общие условия Договора ипотечного кредита устанавливаются Кредитором в одностороннем порядке в целях многократного применения.
- 2.2.5. Общие условия являются типовой формой Кредитора и могут быть приняты Заемщиком не иначе как путем полного и безоговорочного присоединения к Общим условиям в порядке, установленном Общими условиями.
- 2.3. Индивидуальные условия Договора ипотечного кредита.
  - 2.3.1. Индивидуальные условия Договора ипотечного кредита (Индивидуальные условия) согласовываются Кредитором с каждым Заемщиком отдельно и применяются только в отношениях между Кредитором и конкретным Заемщиком.
  - 2.3.2. Индивидуальные условия указываются в Кредитном договоре (Заявлении о присоединении к Общим условиям и об установлении Индивидуальных условий Кредитного договора) в виде таблицы по форме, установленной Банком России.
  - 2.3.3. Индивидуальные условия включают в себя следующие условия:
    - сумма кредита или лимит кредитования и порядок его изменения;
    - срок действия договора кредита, обеспеченного ипотекой, и срок возврата кредита;
    - валюта, в которой предоставляется кредит;
    - процентная ставка (процентные ставки) в процентах годовых, а при применении переменной процентной ставки – порядок ее определения, ее значение на дату заключения договора кредита, обеспеченного ипотекой;
    - информация об определении курса иностранной валюты, в случае если валюта, в которой осуществляется перевод денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком при предоставлении кредита, отличается от валюты, в которой предоставлен кредит;
    - указание на изменение суммы расходов заемщика при увеличении используемой в договоре кредита, обеспеченном ипотекой, переменной процентной ставки кредита на один процентный пункт начиная со второго очередного платежа на ближайшую дату после предполагаемой даты заключения договора кредита, обеспеченного ипотекой;
    - количество, размер и периодичность (сроки) платежей заемщика по договору кредита, обеспеченному ипотекой, или порядок определения этих платежей;
    - порядок изменения количества, размера и периодичности (сроков) платежей заемщика при частичном досрочном возврате кредита;
    - способы исполнения заемщиком денежных обязательств по договору кредита, обеспеченному ипотекой;
    - бесплатный способ исполнения заемщиком обязательств по договору кредита, обеспеченному ипотекой;
    - указание о необходимости заключения заемщиком иных договоров, требуемых для заключения или исполнения договора кредита, обеспеченного ипотекой;
    - указание о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по договору кредита, обеспеченному ипотекой, и требования к такому обеспечению;
    - цели использования заемщиком кредита (при включении в договор кредита, обеспеченного ипотекой, условия об использовании заемщиком кредита на определенные цели);
    - ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора кредита, обеспеченного ипотекой, размер неустойки (штрафа, пени) или порядок их определения;
    - условие об уступке кредитором третьим лицам прав (требований) по договору кредита, обеспеченного ипотекой, с указанием согласия или запрета заемщика на уступку кредитором третьим лицам прав (требований) по договору кредита, обеспеченному ипотекой;
    - услуги, оказываемые кредитором заемщику за отдельную плату и необходимые для заключения договора кредита, обеспеченного ипотекой (при наличии), их цена или порядок ее определения (при наличии), а также подтверждение согласия заемщика на их оказание;

- способ обмена информацией между Кредитором и Заемщиком.
- 2.3.4. В Индивидуальные условия Сторонами могут быть включены иные условия.
- 2.4. Если Общие условия противоречат Индивидуальным условиям, применяются Индивидуальные условия.
- 2.5. Кредитор с целью ознакомления Заемщиков с Общими условиями размещает Общие условия путем опубликования информации любым из способов:
- в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении ипотечного кредита);
  - на официальном сайте Кредитора [www.severgazbank.ru](http://www.severgazbank.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
  - иным способом, позволяющим Заемщикам получить информацию и установить, что она исходит от Кредитора.

### **3. Порядок предоставления кредита**

- 3.1. Датой фактического предоставления Суммы заемных средств является дата их зачисления на банковский счет, указанный в пункте 19 Индивидуальных условий кредитования (далее – Счет).
- 3.2. Заемные средства предоставляются в безналичной форме путем перечисления Суммы заемных средств на Счет при соблюдении следующих условий:
- 3.2.1. Для кредитов, предоставленных лицам, не относящимся к Участникам НИС
- 3.2.1.1. При предоставлении Заемных средств на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту/займу:**
- 3.2.1.1.1. Предоставление Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих заключение договоров (полисов) страхования, предусмотренных Индивидуальными условиями кредитования, и документов, подтверждающих факт оплаты по заключенным договорам (полисам) страхования.
- 3.2.1.1.2. Внесение Заемщиком на счет кредитора по Предшествующему договору/займодавца по Предшествующему договору/Кредитора собственных средств в размере положительной разницы между суммой требований кредитора/займодавца по Предшествующему договору и Суммой заемных средств по Договору и предоставление документа, подтверждающего получение кредитором/займодавцем по Предшествующему договору/Кредитором указанных денежных средств (при наличии положительной разницы).
- 3.2.1.1.3. Предоставление Заемщиком Кредитору подтверждения кредитора/займодавца по Предшествующему договору о принятии заявления Заемщика о полном досрочном исполнении обязательств по Предшествующему договору в случае, если порядок осуществления досрочного погашения кредита/займа по Предшествующему договору предусматривает подачу Заемщиком заявления о досрочном погашении (при возможности предоставления). В случае отсутствия возможности подачи заявления предшествующему кредитору Заемщик должен предоставить указанный документ в течение 5 (Пяти) рабочих дней после выдачи кредита.
- 3.2.1.1.4. Предоставление Заемщиком Кредитору согласия кредитора/займодавца по Предшествующему договору на последующий залог Предмета ипотеки (в случае оформления последующей ипотеки).
- 3.2.1.2. При предоставлении Заемных средств на цели приобретения жилья:**
- 3.2.1.2.1. Без использования индивидуального банковского сейфа/аккредитива Кредитора для проведения расчетов по сделке**
- 3.2.1.2.1.1. Предоставление Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности Залогодателей на приобретаемый объект недвижимости/Договора участия в долевом строительстве (уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве) и установление ипотеки в силу закона в пользу Кредитора.
- 3.2.1.2.1.2. Предоставление Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих заключение договоров (полисов) страхования, предусмотренных Индивидуальными условиями кредитования, и документов, подтверждающих факт оплаты по заключенным договорам (полисам) страхования.
- 3.2.1.2.1.3. Оплата Заемщиком разницы между стоимостью приобретаемого недвижимого имущества и Суммой заемных средств (Первоначальный взнос) и предоставление документа, подтверждающего получение продавцом/застройщиком указанных денежных средств:

- платежного документа, подтверждающего факт оплаты Заемщиком Первоначального взноса (платежное поручение, кассовый чек, квитанция, приходный кассовый ордер и др.);
- расписки продавца о получении соответствующей суммы.

#### **3.2.1.2.2.С использованием индивидуального банковского сейфа/аккредитива Кредитора для проведения расчетов по сделке**

- 3.2.1.2.2.1. Предоставление Заемщиком Кредитору подписанного Договора приобретения.
- 3.2.1.2.2.2. Оформление с Кредитором Договора аренды индивидуального банковского сейфа и акта приема-передачи в пользование (аренду) индивидуального банковского сейфа/ Заявления об открытии аккредитива с отметкой о приеме Банком.
- 3.2.1.2.2.3. Подтверждение факта оплаты Заемщиком разницы между стоимостью приобретаемого недвижимого имущества и Суммой заемных средств (Первоначальный взнос) путем предоставления документа, подтверждающего получение продавцом/застройщиком указанных денежных средств (платежное поручение, кассовый чек, квитанция, приходный кассовый ордер, расписки продавца о получении соответствующей суммы и др.) либо наличия у Заемщика денежных средств в размере не менее Первоначального взноса путем предоставления финансового документа, подтверждающего наличие указанных денежных средств (выписка об остатке денежных средств по счету Заемщика, приходно-кассовый ордер банка о внесении средств на счет, платежное поручение о перечислении средств на счет и др.).

#### **3.2.1.3. При предоставлении Заемных средств под залог имеющейся в собственности недвижимости:**

- 3.2.1.3.1. Предоставление Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки в силу договора в отношении Предмета ипотеки в пользу Кредитора и отсутствие иных обременений.
- 3.2.1.3.2. Предоставление Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих заключение договоров (полисов) страхования, предусмотренных Индивидуальными условиями кредитования, и документов, подтверждающих факт оплаты по заключенным договорам (полисам) страхования.

#### **3.2.2. Для кредитов, предоставленных Участникам НИС**

##### **3.2.2.1. При предоставлении Заемных средств на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту/займу:**

- 3.2.2.1.1. Предоставление Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих заключение договора (полиса) страхования, предусмотренного Индивидуальными условиями кредитования, и документов, подтверждающих факт оплаты по заключенному договору (полису) страхования.
- 3.2.2.1.2. Наличие у Кредитора сведений, подтверждающих наличие зарегистрированной ипотеки в силу закона в пользу кредитора по Предшествующему договору и в пользу Российской Федерации в лице Уполномоченного органа и отсутствие иных обременений Предмета ипотеки.
- 3.2.2.1.3. Зачисление на Счет заемщика собственных средств Заемщика в размере положительной разницы между суммой требований кредитора/займодавца по Предшествующему договору и Суммой заемных средств по Договору (при наличии положительной разницы).
- 3.2.2.1.4. Предоставление заверенной Первичным кредитором копии заявления Заемщика на полное досрочное погашение задолженности по Предшествующему договору в случае, если порядок осуществления досрочного погашения по Предшествующему договору предусматривает подачу Заемщиком заявления о досрочном погашении (при возможности предоставления). В случае отсутствия возможности подачи заявления предшествующему кредитору Заемщик должен предоставить указанный документ в течение 5 (Пяти) рабочих дней после выдачи кредита.
- 3.2.2.1.5. Предоставление справки, содержащей сведения о реквизитах счета, используемого для погашения задолженности по Предшествующему договору, включая номер счета, корр. счет/БИК/ИНН/наименование/адрес местонахождения банка, подтвержденная предшествующим кредитором.
- 3.2.2.1.6. Предоставление дополнительного соглашения к Договору ЦЖЗ, подписанного Заемщиком.

##### **3.2.2.2. При предоставлении Заемных средств на цели приобретения жилья:**

- 3.2.2.2.1. Предъявление Заемщиком Кредитору Договора целевого жилищного займа, подписанного Заемщиком и Уполномоченным органом

- 3.2.2.2.2. Зачисление на Счет ЦЖЗ средств Целевого жилищного займа, предоставляемого Уполномоченным органом по Договору целевого жилищного займа для оплаты части цены Договора приобретения в размере, указанном в Договоре целевого жилищного займа.
- 3.2.2.2.3. Зачисление Заемщиком на Счет собственных средств в размере разницы между стоимостью приобретаемого недвижимого имущества и Суммой заемных средств и средств Целевого жилищного займа, предоставляемого Уполномоченным органом по Договору целевого жилищного займа в качестве оплаты части цены по Договору приобретения или предоставление документа, подтверждающего получение продавцом указанных денежных средств (в случае оплаты части стоимости недвижимого имущества за счет собственных средств Участника НИС).
- 3.2.2.2.4. Предоставление Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих заключение договора (полиса) страхования, предусмотренного Индивидуальными условиями кредитования, и документов, подтверждающих факт оплаты по заключенному договору (полису) страхования.
- 3.3. Предоставленная согласно п. 3.2. Общих условий Сумма заемных средств:
- 3.3.1. Для кредитов, предоставленных лицам, не относящимся к Участникам НИС
- 3.3.1.1. **При предоставлении Заемных средств на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту/займу:**  
Перечисляется в счет полного погашения задолженности по Предшествующему договору в соответствии с предусмотренными в нем условиями.  
В случае если Суммы заемных средств, перечисленных Кредитором, а также внесенных Заемщиком в счет полного погашения задолженности по Предшествующему договору согласно п. 3.2.1.2. Общих условий недостаточно для полного досрочного исполнения обязательств по Предшествующему договору, Заемщик обязан в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты фактического предоставления Суммы заемных средств обеспечить исполнение обязательств по Предшествующему договору в полном объеме за счет собственных средств.
- 3.3.1.2. **При предоставлении Заемных средств на цели приобретения жилья:**
- 3.3.1.2.1. **Без использования индивидуального банковского сейфа/аккредитива Кредитора для проведения расчетов по сделке**  
Перечисляется по распоряжению Заемщика в счет оплаты по Договору приобретения в порядке, установленном Договором приобретения.
- 3.3.1.2.2. **С использованием индивидуального банковского сейфа Кредитора для проведения расчетов по сделке**  
Помещается Заемщиком в арендуемый в ПАО «БАНК СГБ» индивидуальный банковский сейф, в котором будет храниться до предоставления Заемщиком Кредитору:
- 3.3.1.2.2.1. Документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности Залогодателей на приобретаемый объект недвижимости/Договора участия в долевом строительстве (уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве) и установление ипотеки в силу закона в пользу Кредитора
- 3.3.1.2.2.2. Документов, подтверждающих заключение договоров (полисов) страхования, предусмотренных Индивидуальными условиями кредитования, и документов, подтверждающих факт оплаты по заключенным договорам (полисам) страхования.
- 3.3.1.2.3. **С использованием аккредитива, открытого у Кредитора для проведения расчетов по сделке:**  
Перечисляется на счет аккредитива, открытого у Кредитора в адрес продавца объекта недвижимости, с условиями раскрытия:
- 3.3.1.2.3.1. Предоставление Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих государственную регистрацию перехода права собственности Залогодателей на приобретаемый объект недвижимости/Договора участия в долевом строительстве (уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве) и установление ипотеки в силу закона в пользу Кредитора
- 3.3.1.2.3.2. Предоставление Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих заключение договоров (полисов) страхования, предусмотренных Индивидуальными условиями кредитования, и документов, подтверждающих факт оплаты по заключенным договорам (полисам) страхования.
- 3.3.2. Для кредитов, предоставленных Участникам НИС:
- 3.3.2.1. **При предоставлении Заемных средств на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту/займу:**



Перечисляется в счет полного погашения задолженности по Предшествующему договору в соответствии с предусмотренными в нем условиями.

В случае если Суммы заемных средств, перечисленных Кредитором, а также внесенных Заемщиком в счет полного погашения задолженности по Предшествующему договору (при наличии) недостаточно для полного досрочного исполнения обязательств по Предшествующему договору, Заемщик обязан в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты фактического предоставления Суммы заемных средств обеспечить исполнение обязательств по Предшествующему договору в полном объеме за счет собственных средств.

#### 3.3.2.2. При предоставлении Заемных средств на цели приобретения жилья:

Перечисляется в безналичном порядке по распоряжению Заемщика в счет оплаты по Договору приобретения при условии предъявления Заемщиком Кредитору:

3.3.2.2.1. Копии зарегистрированного Договора приобретения/Договора приобретения с информацией о переходе права собственности Заемщику.

3.3.2.2.2. Выписки из ЕГРН, подтверждающей отсутствие иных зарегистрированных обременений в отношении Предмета ипотеки кроме залога в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Уполномоченного органа.

### 4. Порядок пользования кредитом и его возврата

4.1. Размер ежемесячного платежа

4.1.1. В случае предоставления Заемных средств в размере не более остатка средств Материнского (семейного) капитала:

4.1.1.1. Рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Размер ежемесячного платежа} = \frac{\text{ООД} \times \text{ПС} \times \text{T}}{\text{К}}$$

где

ООД – Остаток основного долга (заемных средств);

ПС – величина, равная годовой процентной ставке, установленной в соответствии с Договором;

T – длительность Процентного периода;

K – действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

4.1.2. В иных случаях:

4.1.2.1. Для кредитов, предоставленных лицам, не относящимся к Участникам НИС:

4.1.2.1.1. Рассчитывается по следующей формуле:

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

где

ООД – Остаток основного долга (заемных средств);

ПС – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Договором;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средств ПП соответствует сроку, указанному в п. 2 Индивидуальных условий кредитования, минус 1 (один).

4.1.2.1.2. Расчет размера ежемесячного платежа происходит с точностью до рубля либо копеек (согласно Графику платежей), при этом округление производится по математическим правилам.

4.1.2.1.3. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления Заемных средств и может быть изменен по формуле, указанной в пункте 4.1 Общих условий, в случае изменения процентной ставки в соответствии с Индивидуальными условиями кредитования (при наличии таких условий) или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Заемных средств в порядке, установленном Договором.

4.1.2.2. Для кредитов, предоставленных Участникам НИС:

- 4.1.2.2.1. Определяется как  $1/12$  (одна двенадцатая) размера Накопительного взноса, установленного в год подписания Договора. Округление производится с точностью до рубля в меньшую сторону. Размер ежемесячного платежа не подлежит изменению до полного исполнения обязательств по Кредитному договору.
- 4.1.2.2.2. Если в последующие календарные годы до даты полного исполнения обязательств по Договору  $1/12$  (одна двенадцатая) размера Накопительного взноса, установленного на соответствующий финансовый год, будет превышать размер Ежемесячного платежа, то средства Целевого жилищного займа, оставшиеся после списания Ежемесячного платежа, подлежат списанию в счет частичного досрочного погашения обязательств Заемщика по возврату Заемных средств в соответствии с пунктом 4.14.2 Общих условий.
- 4.2. В случае, если условиями программы кредитования предусмотрено погашение кредита/части кредита за счет средств МСК, то в целях погашения кредита и начисленных процентов за пользование кредитом за счет средств МСК Заемщик не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты фактического предоставления кредита направляет заявление о распоряжении средствами МСК на улучшение жилищных условий в территориальный орган Пенсионного фонда РФ. Заявление направляется с предъявлением документов, указанных в Правилах подачи заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала, утвержденных Приказом от 26 декабря 2008 г. № 779н, и постановлении Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».
- 4.3. Проценты за пользование Заемными средствами начисляются за Процентный период из расчета фактического количества календарных дней в Процентном периоде и фактического Остатка основного долга, исчисляемого на начало каждого календарного дня пользования Заемными средствами в Процентном периоде, начиная с даты, следующей за датой фактического предоставления Заемных средств, и по дату фактического возврата Заемных средств включительно.
- 4.4. Расчет Остатка основного долга и суммы процентов за пользование Заемными средствами производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых за пользование Заемными средствами, промежуточных округлений до копеек в течение Процентного периода не допускается.
- 4.5. Базой для начисления процентов за пользование Заемными средствами является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 4.6. Заемщик возвращает Заемные средства и уплачивает проценты путем:
  - 4.6.1. В случае предоставления Заемных средств в размере не более остатка средств Материнского (семейного) капитала:  
осуществления Ежемесячных платежей, уплаты РПП, а также платежей за Первый (при наличии) и Последний процентные периоды.
  - 4.6.2. В иных случаях:  
осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый (при наличии) и Последний процентные периоды.
- 4.7. Заемщик перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), в нижеследующие сроки:
  - 4.7.1. В случае предоставления Заемных средств в размере не более остатка средств Материнского (семейного) капитала:
    - 4.7.1.1. Платежи по Договору подлежат внесению не позднее срока, определенного п. 4.7.1.3 Общих условий.
    - 4.7.1.2. В Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей. Заемщик обязан обеспечить наличие Ежемесячных платежей в размере, установленном Договором, на счете либо в кассе Кредитора на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений Кредитора.
    - 4.7.1.3. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей и неустойки (при наличии) является последний календарный день Процентного периода. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей с нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей и неустойки (при наличии) является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.
    - 4.7.1.4. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Кредитора либо внесения в кассу Кредитора денежных средств в сумме Остатка Заемных

средств, неуплаченных процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно) за пользование Заемными средствами, Просроченных платежей, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с Нерабочим днем датой полного исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком основного долга.

4.7.2. В иных случаях:

4.7.2.1. Для кредитов, предоставленных лицам, не относящимся к Участникам НИС

4.7.2.1.1. Платеж за Первый процентный период (при наличии) по Договору подлежит внесению не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период процентов за пользование Заемными средствами.

4.7.2.1.2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей. Заемщик обязан обеспечить наличие Ежемесячных платежей в размере, установленном Договором, на счете либо в кассе Кредитора на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений Кредитора.

4.7.2.1.3. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей и неустойки (при наличии) является последний календарный день Процентного периода. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей и неустойки (при наличии) с Нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.

4.7.2.1.4. В случае если в текущем Процентном периоде размер процентов, начисленных за фактическое количество дней пользования Заемными средствами в течение Процентного периода в соответствии с условиями Договора, превышает плановый размер Ежемесячного платежа, то платеж за указанный Процентный период определяется равным сумме процентов, фактически начисленных за текущий Процентный период.

4.7.2.1.5. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Кредитора либо внесения в кассу Кредитора платежа за Последний процентный период, включающий сумму Остатка основного долга, неуплаченных процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно) за пользование Заемными средствами, Просроченных платежей, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с Нерабочим днем датой полного исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком основного долга.

4.7.2.2. Для кредитов, предоставленных Участникам НИС

4.7.2.2.1. Платеж за Первый процентный период по Договору:

4.7.2.2.1.1. При предоставлении Заемных средств на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту/займу:

подлежит внесению за счет собственных средств Заемщика на счет заемщика не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период процентов за пользование Заемными средствами.

4.7.2.2.1.2. При предоставлении Заемных средств на цели приобретения жилья подлежит внесению на счет ЦЖЗ не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, равен Ежемесячному платежу и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период процентов за пользование Заемными средствами, а в случае если его размер превышает сумму процентов, то в погашение части Основного долга в соответствии с пунктом 4.14.2 Общих условий.

4.7.2.2.2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей.

4.7.2.2.3. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей является последний календарный день Процентного периода. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей с Нерабочим днем

датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.

- 4.7.2.2.4. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Кредитора либо внесения в кассу Кредитора платежа за Последний процентный период, включающий сумму Остатка основного долга, Просроченных платежей (при наличии), неуплаченных процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с Нерабочим днем датой полного исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком основного долга.
- 4.8. В случае если на момент полного возврата Заемных средств общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, вследствие произошедших переносов Нерабочих дней отличается (в большую или меньшую сторону) от суммы процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями Договора, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка основного долга и суммы фактически начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).
- 4.9. В случае если размер Ежемесячного платежа превышает полный фактический объем обязательств Заемщика, то такой платеж определяется равным полному фактическому объему обязательств Заемщика на дату очередного платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.
- 4.10. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Заемщиком из суммы Ежемесячного платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по возврату Остатка основного долга.
- 4.11. В случае возникновения Просроченного платежа Кредитор:
- 4.11.1. Начисляет проценты по ставке, установленной Договором:
- на Остаток основного долга, исчисляемый на начало каждого календарного дня пользования Заемными средствами в Процентном периоде;
  - на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно).
- Датой фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с условиями Договора пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет или в кассу Кредитора в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).
- 4.11.2. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга, допускается их округление по истечении каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также по факту его полной либо частичной уплаты. Округление процентов производится по математическим правилам с точностью до копеек. Округление процентов, начисленных на сумму планового Остатка основного долга, и процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга, производится отдельно по каждой из указанных сумм.
- 4.11.3. Уведомляет (по телефону и/или SMS и/или почтовым отправлением) Заемщика об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа следующих сумм:
- суммы Просроченных платежей;
  - суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга;
  - суммы неустойки (при наличии).
- 4.11.4. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика, для исполнения им обязательств по Договору в полном объеме, устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:
- 1) в первую очередь – издержки Кредитора по получению исполнения обязательств по Договору;
  - 2) во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов;

- 3) в третью очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга
- 4) в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга;
- 5) в пятую очередь – требование по уплате плановых процентов, начисленных на Остаток основного долга;
- 6) в шестую очередь – требование по плановому возврату Остатка основного долга;
- 7) в седьмую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов.
- 8) в восьмую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет возврата суммы Основного долга.

Кредитор вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Заемщиком. Стороны пришли к соглашению о том, что Кредитор вправе вне зависимости от установленной очередности в первую очередь погасить требования по возврату Остатка основного долга.

- 4.11.5. По кредитам, предоставленным Участникам НИС, пункт 4.11.1 вступает в действие начиная с даты, в которую прекращается перечисление средств Целевого жилищного займа в счет исполнения обязательств Заемщика. До даты, в которую прекращается перечисление средств Целевого жилищного займа в счет исполнения обязательств Заемщика, Кредитор начисляет проценты по ставке, установленной Договором, на Остаток основного долга, указанный в Графике платежей для соответствующего Процентного периода, за период, равный количеству календарных дней в соответствующем Процентном периоде. При этом уведомление Заемщика в соответствии с пунктом 4.11.3 осуществляется при наличии Уведомления Уполномоченного органа.
- 4.12. В случае допущения Заемщиком просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование Заемными средствами начисляются по дату исполнения обязательств (включительно) в полном объеме либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 4.13. В случае, если условиями программы кредитования предусмотрено погашение кредита за счет средств МСК путем внесения РПП, то при просрочке внесения РПП Заемщик не уплачивает неустойку, предусмотренную Договором за просрочку возврата кредита и погашения начисленных процентов, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты наступления срока возврата кредита и погашения начисленных процентов, при условии возникновения такой просрочки по независящим от Заемщика причинам. Подтверждением того, что просрочка произошла по независящим от Заемщика причинам, является наличие у Заемщика уведомления или копии решения Пенсионного фонда РФ (территориального органа Пенсионного фонда РФ) об удовлетворении заявления о распоряжении МСК, а также справки из Пенсионного фонда РФ (территориального органа Пенсионного фонда РФ) о причинах задержки выплаты денежных средств.
- 4.14. Досрочное полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по возврату Заемных средств возможно в следующем порядке:
  - 4.14.1. Для кредитов, предоставленных лицам, не относящимся к Участникам НИС.
    - 4.14.1.1. Заемщик представляет Кредитору уведомление о досрочном возврате Заемных средств. Уведомление предоставляется в следующие сроки: в случае предоставления Заемных средств в размере не более остатка средств Материнского (семейного) капитала – до наступления даты предполагаемого досрочного платежа, в иных случаях - не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа. Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Кредитору уведомления Заемщика Кредитор вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.
    - 4.14.1.2. В уведомлении о досрочном возврате Заемных средств Заемщиком должен быть выбран один из следующих вариантов:
      - 4.14.1.2.1. Сократить срок исполнения обязательств по Кредитному договору. В этом случае после осуществления досрочного погашения размер Ежемесячного платежа не изменится, при этом Срок пользования заемными средствами сократится.
      - 4.14.1.2.2. Произвести пересчет ежемесячного аннуитетного платежа исходя из нового остатка ссудной задолженности. В этом случае после осуществления досрочного погашения размер Ежемесячного платежа уменьшится исходя из фактического Остатка основного

долга и Срока пользования заемными средствами в соответствии с формулой, указанной в п. 4.1 Общих условий.

- 4.14.1.3. При отсутствии неисполненных Заемщиком обязательств по Договору, срок исполнения которых наступил, Кредитор учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Заемных средств в дату, указанную в уведомлении Заемщика, при условии их своевременного поступления на счет либо в кассу Кредитора.
- 4.14.1.4. После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата Заемных средств Кредитор проводит пересчет Срока пользования заемными средствами либо размера Ежемесячного платежа в соответствии с выбранным Заемщиком в уведомлении о досрочном возврате вариантом.  
При этом дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору не заключается. Кредитор предоставляет Заемщику новый График платежей исходя из условий Договора в срок до 15 (пятнадцатого), (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца, следующего за месяцем совершения Заемщиком частичного досрочного возврата Заемных средств, способами, предусмотренными Договором.
- 4.14.1.5. При осуществлении платежа в счет досрочного возврата Заемных средств по Договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/ муниципальными нормативными правовыми актами (в том числе за счет средств Материнского (семейного) капитала), а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями Договоров страхования, п. 4.14.1.1 Общих условий не применяется. В данном случае Заемщик должен не позднее даты фактического поступления средств предоставить Кредитору информацию о способе учета поступивших денежных средств в счет исполнения обязательств в письменной форме. При отсутствии такого уведомления Кредитор при поступлении денежных средств осуществляет частичное досрочное погашение Основного долга и пересчет Графика платежей в соответствии с п. 4.14.1.2.1 Общих условий.
- 4.14.2. Для кредитов, предоставленных Участникам НИС.
  - 4.14.2.1. При досрочном возврате Заемных средств за счет собственных средств Заемщик представляет Кредитору уведомление о досрочном возврате Заемных средств не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа (не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного платежа – при направлении уведомления с использованием Интернет-банка, данный срок может быть сокращен при наличии технической возможности у Кредитора). Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Кредитору уведомления Заемщика Кредитор вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.
  - 4.14.2.2. При отсутствии неисполненных Заемщиком обязательств по Договору Кредитор учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Заемных средств в дату, указанную в уведомлении Заемщика, при условии их своевременного поступления на Счет заемщика либо в кассу Кредитора.
  - 4.14.2.3. При досрочном возврате Заемных средств за счет средств Целевого жилищного займа Кредитор учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Остатка основного долга одновременно со списанием Ежемесячного платежа за текущий Процентный период без письменного согласия Заемщика на основании уведомления от Уполномоченного органа о направлении на Счет ЦЖЗ указанных средств в счет досрочного возврата Заемных средств. В случае досрочного погашения ипотечного кредита по причине превышения 1/12 Накопительного взноса в текущем финансовом году над Ежемесячным платежом уведомление Учреждением Кредитору не направляется.
  - 4.14.2.4. После осуществления Заемщиком / Уполномоченным органом частичного досрочного возврата Остатка основного долга фактический Срок пользования заемными средствами сокращается, размер Ежемесячного платежа не меняется, при этом дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору не заключается. Кредитор предоставляет Заемщику новый График платежей исходя из условий Договора в срок до 15 (пятнадцатого), (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца, следующего за месяцем совершения Заемщиком/ Уполномоченным органом частичного досрочного возврата Заемных средств, способами, предусмотренными Договором.
  - 4.14.2.5. При осуществлении платежа в счет досрочного возврата Заемных средств по Договору за счет средств Материнского (семейного) капитала, а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями Договоров

- страхования, уведомление о досрочном возврате Заемных средств в соответствии с пунктом 4.14.2.1 Общих условий Заемщиком не направляется. При поступлении денежных средств Кредитор осуществляет частичное досрочное погашение Основного долга и пересчет Графика платежей в соответствии с пунктом 4.14.2.4 Общих условий.
- 4.15. Календарный месяц, в котором осуществлено полное досрочное исполнение обязательств по Договору, считается Последним процентным периодом.
- 4.16. Порядок учета сумм Переплаты:
- 4.16.1. Для кредитов, предоставленных лицам, не относящимся к Участникам НИС:
- 4.16.1.1. При наличии соответствующего письменного заявления Заемщика, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета, сумма Переплаты (в том числе, если Кредитором является некредитная организация и в случае передачи Кредитором прав по Договору (Закладной) некредитной организации-владельцу Закладной) возвращается на банковский счет, указанный в заявлении Заемщика.
- 4.16.1.2. При отсутствии письменного заявления Заемщика сумма Переплаты, по усмотрению Кредитора (владельца Закладной), может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств Заемщика:
- по уплате Ежемесячного платежа в Процентном периоде (Процентных периодах), следующем за календарным месяцем поступления Переплаты на счет Кредитора (владельца Закладной);
  - в качестве досрочного платежа по возврату Остатка основного долга при получении Кредитором уведомления о досрочном возврате Заемных средств.
- 4.16.2. Для кредитов, предоставленных Участникам НИС
- 4.16.2.1. Денежные средства, поступившие на счет Кредитора в порядке и способами, предусмотренными условиями Договора, в сумме, превышающей размер Ежемесячного платежа, в том числе в связи с индексацией размера Накопительного взноса на соответствующий год, Кредитор учитывает в счет указанных в Договоре денежных требований в соответствии с очередностью, установленной пунктом 4.11.4 Договора, а при отсутствии таких требований – принимает денежные средства в счет частичного или полного досрочного возврата Заемных средств.
- 4.17. Порядок возврата Заемных средств при изменении условий Договора по Требованию Заемщика.
- 4.17.1. В течение Льготного периода размер платежа устанавливается в нулевом размере либо в размере, определенном Требованием Заемщика (далее – Размер платежа Льготного периода). При этом устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:
- 1) в первую очередь – требование по уплате плановых процентов, начисленных на Остаток основного долга;
  - 2) во вторую очередь – требование по плановому возврату Остатка основного долга.
- 4.17.2. По окончании Льготного периода размер Ежемесячного платежа устанавливается в размере, зафиксированном на соответствующие даты в Графике платежей, действовавшем до предоставления Льготного периода.
- 4.17.3. Ежемесячные платежи, которые должны были быть уплачены Заемщиком в течение Льготного периода исходя из Графика платежей, действовавшего до предоставления Льготного периода, но не были уплачены в связи с предоставлением Льготного периода, фиксируются в качестве обязательств Заемщика. При этом Срок пользования заемными средствами увеличивается на количество месяцев, соответствующих продолжительности Льготного периода, а размер платежа на указанный период устанавливается в размере разницы между размером Ежемесячного платежа и Размером платежа Льготного периода.
- 4.17.4. Суммы, уплачиваемые Заемщиком в течение Льготного периода, направляются в счет погашения обязательств, указанных в пункте 4.17.3. Общих условий.
- 4.17.5. В случае уменьшения размера обязательств за счет платежей, уплачиваемых Заемщиком в течение Льготного периода, на основании его Требования, а также в случае досрочного погашения Заемщиком в течение Льготного периода суммы (части суммы) Заемных средств размер обязательств Заемщика, погашаемых в соответствии с настоящим пунктом, уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных Заемщиком в течение Льготного периода.
- 4.17.6. Просроченные платежи, неустойка (пени) за Просроченные платежи (при наличии) фиксируются и переносятся на день, следующий за днем окончания Льготного периода, после чего их начисление продолжается в соответствии с условиями Договора.

- 4.17.7. В случае возникновения Просроченного платежа во время Льготного периода, если Размер платежа Льготного периода установлен не в нулевом размере, проценты начисляются в соответствии с условиями Договора на сумму Просроченного платежа.
- 4.17.8. Досрочное исполнение Заемщиком обязательств в случае изменения условий Договора возможно в следующем порядке:
- 4.17.8.1. Заемщик представляет Кредитору уведомление о досрочном возврате Заемных средств. Уведомление должно содержать информацию о сумме досрочного платежа.
- 4.17.8.2. Кредитор учитывает денежные средства в счет исполнения обязательств, указанных в пункте 4.17.3. Общих условий.
- 4.17.8.3. Учет денежных средств в счет исполнения обязательств по Договору осуществляется в платежную дату.
- 4.17.8.4. При осуществлении платежа в счет досрочного возврата Заемных средств по Договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/ муниципальными нормативными правовыми актами (в том числе за счет средств Материнского (семейного) капитала), за счет средств Целевого жилищного займа (для кредитов, предоставленных Участникам НИС), а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями Договоров страхования, п. 4.17.8.1 и п. 4.17.8.3. Общих условий не применяется.
- 4.17.9. При достижении суммарного размера платежей Льготного периода и сумм, досрочного погашения, внесенных Заемщиком в течение Льготного периода, совокупной величины платежей, которые должны были быть уплачены Заемщиком в течение Льготного периода исходя из Графика платежей, действовавшего до предоставления Льготного периода, Льготный период прекращается досрочно.
- 4.17.10. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика, для исполнения им обязательств в Льготный период по Договору в полном объеме, устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:
- 1) в первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов Льготного периода;
  - 2) во вторую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга Льготного периода;
  - 3) в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга Льготного периода;
  - 4) в четвертую очередь – требование по уплате текущих процентов Льготного периода, начисленных на Остаток основного долга;
  - 5) в пятую очередь – требование по возврату текущего Остатка основного долга Льготного периода;
  - 6) в шестую очередь – требование по уплате плановых процентов Льготного периода, начисленных на Остаток основного долга;
  - 7) в седьмую очередь – требование по плановому возврату Остатка основного долга Льготного периода;
  - 8) в восьмую очередь – издержки Кредитора по получению исполнения обязательств по Договору, зафиксированных при предоставлении Льготного периода;
  - 9) в девятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов, зафиксированных при предоставлении Льготного периода;
  - 10) в десятую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга, зафиксированных при предоставлении Льготного периода;
  - 11) в одиннадцатую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга, зафиксированных при предоставлении Льготного периода;
  - 12) в двенадцатую очередь – требование по возврату Остатка основного долга;
  - 13) в тринадцатую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
  - 14) в четырнадцатую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет возврата суммы Основного долга.

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



## **5. Права и обязанности сторон**

### **5.1. Заемщик обязуется:**

- 5.1.1. Обеспечить наличие страхового обеспечения, а именно заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Кредитора, Договор(ы) страхования, предусмотренные Индивидуальными условиями кредитования, при этом:
  - 5.1.1.1. Имущественное страхование:
    - 5.1.1.1.1. При предоставлении Заемных средств на цели приобретения объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве/уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве Договор Имущественного страхования должен быть заключен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.
    - 5.1.1.1.2. При предоставлении Заемных средств на цели приобретения объекта недвижимости по договору купли-продажи:
      - 5.1.1.1.2.1. Без использования индивидуального банковского сейфа/аккредитива Кредитора для проведения расчетов по сделке Договор Имущественного страхования должен быть заключен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости до момента предоставления Заемных средств на Счет заемщика в соответствии с пунктом 3.2. Общих условий.
      - 5.1.1.1.2.2. С использованием индивидуального банковского сейфа/аккредитива Кредитора для проведения расчетов по сделке Договор Имущественного страхования должен быть заключен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости до момента раскрытия аккредитива/индивидуального банковского сейфа в соответствии с пунктами 3.3.1.2.2.2, 3.3.1.2.3.2 Общих условий.
    - 5.1.1.1.3. При предоставлении Заемных средств на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту/займу:
      - 5.1.1.1.3.1. На дату предоставления Заемных средств предметом ипотеки по предшествующему кредиту/займу являются права требования: Договор Имущественного страхования должен быть заключен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.
      - 5.1.1.1.3.2. На дату предоставления Заемных средств предметом ипотеки по предшествующему кредиту/займу являются объект недвижимости: Договор Имущественного страхования должен быть заключен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Кредитного договора до момента предоставления Заемных средств на Счет заемщика в соответствии с пунктом 3.2. Общих условий.
    - 5.1.1.1.4. При предоставлении Заемных средств под залог имеющейся в собственности недвижимости: Договор Имущественного страхования должен быть заключен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Кредитного договора до момента предоставления Заемных средств на Счет заемщика в соответствии с пунктом 3.2. Общих условий.
  - 5.1.1.2. Личное страхование (при наличии):
    - 5.1.1.2.1. Без использования индивидуального банковского сейфа/аккредитива Кредитора для проведения расчетов по сделке Договор Личного страхования должен быть заключен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Кредитного договора до момента предоставления Заемных средств на Счет заемщика в соответствии с пунктом 3.2. Общих условий.
    - 5.1.1.2.2. С использованием индивидуального банковского сейфа/аккредитива Кредитора для проведения расчетов по сделке Договор Личного страхования должен быть заключен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения Кредитного договора до момента раскрытия аккредитива/индивидуального банковского сейфа в соответствии с пунктами 3.3.1.2.2.2, 3.3.1.2.3.2 Общих условий.
  - 5.1.1.3. Титульное страхование (при наличии):
    - 5.1.1.3.1. Без использования индивидуального банковского сейфа/аккредитива Кредитора для проведения расчетов по сделке

- Договор Титульного страхования должен быть заключен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости до момента предоставления Заемных средств на Счет заемщика в соответствии с пунктом 3.2. Общих условий.
- 5.1.1.3.2. С использованием индивидуального банковского сейфа/аккредитива Кредитора для проведения расчетов по сделке  
Договор Титульного страхования должен быть заключен в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости до момента раскрытия аккредитива/ индивидуального банковского сейфа в соответствии с пунктами 3.3.1.2.2.2, 3.3.1.2.3.2 Общих условий.
- 5.1.1.4. Договоры страхования, указанные в пунктах 5.1.1.1, 5.1.1.2 Общих условий, должны быть заключены на период до окончания срока действия Кредитного договора либо на один календарный год с условием ежегодной пролонгации (возобновления) до полного исполнения обязательств по Кредитному договору.
- 5.1.1.5. Обязательство по осуществлению страхования, указанного в пункте 5.1.1.3 Общих условий, прекращается на основании письменного заявления Заемщика и при наличии письменного согласия Кредитора, при этом Кредитор направляет (передает) Заемщику соответствующее согласие. Совершение вышеуказанных действий рассматривается как надлежащий способ изменения условий Кредитного договора.
- 5.1.1.6. Страховая сумма по условиям заключаемых Договоров страхования в каждую конкретную дату оплаты страховой премии (страхового взноса) не должна быть меньше Остатка основного долга с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации. При этом страховая сумма по договорам Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости Предмета ипотеки на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.
- 5.1.2. Представить Кредитору в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения Договоров страхования, предусмотренных Индивидуальными условиями кредитования, подлинные экземпляры Договоров страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных Договоров страхования.
- 5.1.3. Обеспечивать страхование, предусмотренное Индивидуальными условиями кредитования, до окончания срока действия Кредитного договора и представлять Кредитору не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по договорам страхования.
- 5.1.4. Осуществить следующие действия в целях оформления залога Предмета ипотеки в пользу Кредитора:
- 5.1.4.1. Для кредитов, предоставленных лицам, не относящимся к Участникам НИС:
- 5.1.4.1.1. При предоставлении Заемных средств на цели приобретения объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве/уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве
- 5.1.4.1.1.1. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора приобретения:
- передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав;
  - осуществить все необходимые действия для государственной регистрации Договора приобретения и залога (ипотеки) Прав требования в пользу Кредитора, а также по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав (в случае оформления закладной на права требования).
- 5.1.4.1.1.2. После ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства, в котором находится объект недвижимости, в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации документа о передаче завершеного строительством объекта недвижимости Залогодателю:
- предоставить Кредитору копию этого документа;
  - произвести оценку объекта недвижимости у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Кредитора, за исключением случая, когда при проведении оценки до ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства дополнительно была определена рыночная стоимость объекта недвижимости с учетом допущения о завершенности строительства объекта на дату проведения оценки;

- в) передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Договор приобретения и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на объект недвижимости и ипотеки объекта недвижимости в пользу Кредитора (предварительно уведомив об этом Кредитора);
  - г) осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав (в случае, когда права Кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки удостоверяются Закладной).
- 5.1.4.1.1.3. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости предъявить Кредитору выписку из Единого государственного реестра недвижимости или иной документ, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации, содержащий информацию об обременении объекта недвижимости ипотекой (при наличии таких документов у Заемщика).
- 5.1.4.1.1.4. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на объект недвижимости:
- а) не совершать уступку заложенных Прав требования Залогодателя;
  - б) не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости Прав требования;
  - в) принимать меры, необходимые для защиты Прав требования со стороны третьих лиц;
  - г) незамедлительно уведомлять Кредитора любым доступным способом о любых изменениях Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные Права требования.
- 5.1.4.1.2. При предоставлении Заемных средств на цели приобретения объекта недвижимости по договору купли-продажи:
- 5.1.4.1.2.1. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения Договора приобретения:
- а) передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и его залога (ипотеки) в пользу Кредитора;
  - б) осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав (в случае, когда права Кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки удостоверяются Закладной).
- 5.1.4.1.3. При предоставлении Заемных средств на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту/займу
- 5.1.4.1.3.1. На дату предоставления Заемных средств предметом ипотеки по предшествующему кредиту/займу являются права требования:
- 5.1.4.1.3.1.1. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты погашения задолженности по Предшествующему договору в полном объеме:
- а) обеспечить подписание договора залога прав требования (ипотеки) всеми собственниками Предмета ипотеки;
  - б) в соответствии с условиями Кредитного договора и договора залога прав требования (ипотеки) обеспечить совершение всех необходимых действий по регистрации ипотеки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав;
  - в) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на залог Прав требования по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав (в случае оформления Закладной на права требования).
- 5.1.4.1.3.1.2. После ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства, в котором находится объект недвижимости, в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче законченного строительством объекта недвижимости Залогодателю:
- а) предоставить Кредитору копию этого документа;

- б) произвести оценку объекта недвижимости у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Кредитора, за исключением случая, когда при проведении оценки до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома дополнительно была определена рыночная стоимость объекта недвижимости с учетом допущения о завершенности многоквартирного дома на дату проведения оценки;
- в) передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, Договор приобретения и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на объект недвижимости и ипотеки объекта недвижимости в пользу Кредитора (предварительно уведомив об этом Кредитора);
- г) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на объект недвижимости по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав (в случае, когда права Кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки удостоверяются Закладной).

5.1.4.1.3.1.3. В срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на объект недвижимости предъявить Кредитору выписку из Единого государственного реестра недвижимости или иной документ, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации, содержащий информацию об обременении объекта недвижимости ипотекой (при наличии таких документов у Заемщика).

5.1.4.1.3.1.4. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на объект недвижимости:

- а) не совершать уступку заложенных Прав требования;
- б) не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости Прав требования;
- в) принимать меры, необходимые для защиты Прав требования со стороны третьих лиц;
- г) незамедлительно уведомлять Кредитора любым доступным способом о любых изменениях Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные Права требования.

5.1.4.1.3.2. На дату предоставления Заемных средств предметом ипотеки по предшествующему кредиту/займу являются объект недвижимости:

5.1.4.1.3.2.1. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты погашения задолженности по Предшествующему договору в полном объеме:

- а) обеспечить подписание договора об ипотеке Предмета ипотеки всеми собственниками Предмета ипотеки;
- б) в соответствии с условиями Кредитного договора и договора об ипотеке Предмета ипотеки обеспечить совершение всех необходимых действий по регистрации ипотеки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав;
- в) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав (в случае, когда права Кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки удостоверяются Закладной).

5.1.4.1.4. При предоставлении Заемных средств под залог имеющейся в собственности недвижимости

5.1.4.1.4.1. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения Договора:

- а) обеспечить подписание договора об ипотеке всеми собственниками Предмета ипотеки;
- б) в соответствии с условиями Договора и договора об ипотеке обеспечить совершение всех необходимых действий по государственной регистрации ипотеки органом регистрации прав;
- в) осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа регистрации прав (в случае, когда права Кредитора на получение исполнения по денежному

обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки удостоверяются Закладной).

5.1.4.2. Для кредитов, предоставленных Участникам НИС:

5.1.4.2.1. При предоставлении Заемных средств на цели приобретения объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве

5.1.4.2.1.1. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора приобретения:

- а) передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав;
- б) осуществить все необходимые действия для государственной регистрации Договора приобретения и залога (ипотеки) Прав требования в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Уполномоченного органа, а также по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

5.1.4.2.1.2. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора приобретения направить в Уполномоченный орган:

- а) заверенные Кредитором копии зарегистрированного Договора приобретения; финансового документа, подтверждающего фактическую дату выдачи Заемных средств и Сумму заемных средств;
- б) заверенные Кредитором копии страниц выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащих информацию об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Прав требования по Договору приобретения, кроме залога (ипотеки) в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Уполномоченного органа, полученных в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в электронной форме. Копии страниц выписки из Единого государственного реестра недвижимости должны содержать надпись следующего содержания: «Данный документ содержит сведения, отраженные в ЕГРН на указанную дату и полученные из Росреестра в установленном законом порядке, в электронном канале связи с использованием электронно-цифровой подписи» и быть удостоверены подписью ответственного работника Кредитора и штампом Кредитора или (в случае получения выписки на бумажном носителе) заверенные Кредитором или Застройщиком копии страниц выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащих информацию об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Прав требования по Договору приобретения, кроме залога (ипотеки) в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Уполномоченного органа, а также копии первой, последней страниц и листа прошивки выписки;
- в) заверенный Кредитором График платежей, рассчитанный с учетом фактической даты выдачи Заемных средств;
- г) документ, подтверждающий страхование гражданской ответственности Застройщика или другой способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика перед участником по Договору приобретения, предусмотренный законодательством Российской Федерации.

5.1.4.2.1.3. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Квартира, в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче завершенной строительством Квартиры Залогодателю:

- а) предоставить Кредитору и направить в Уполномоченный орган копию этого документа;
- б) произвести оценку Квартиры у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Кредитора, за исключением случая, когда при проведении оценки до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома дополнительно была определена рыночная стоимость Квартиры с учетом допущения о завершенности многоквартирного дома на дату проведения оценки;
- в) передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Договор приобретения и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру и ипотеки Квартиры в пользу Кредитора (предварительно уведомив об этом Кредитора) и Российской Федерации в лице Уполномоченного органа;
- г) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на Квартиру по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим

государственную регистрацию прав (в случае, когда права Кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки удостоверяются Закладной).

В течение 6 (шести) месяцев со дня передачи Застройщиком и принятия Заемщиком Объекта недвижимости Заемщик осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию прав собственности на Объект недвижимости, полученный по Договору участия в долевом строительстве, и предоставляет Кредитору и в Уполномоченный орган выписку из ЕГРН, содержащую сведения об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Объекта недвижимости, кроме ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения.

- 5.1.4.2.1.4. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру:
- а) не совершать уступку заложенных Прав требования Залогодателя;
  - б) не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости Прав требования;
  - в) принимать меры, необходимые для защиты Прав требования со стороны третьих лиц;
  - г) незамедлительно уведомлять Кредитора любым доступным способом о любых изменениях Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные Права требования.
- 5.1.4.2.2. При предоставлении Заемных средств на цели приобретения объекта недвижимости по договору купли-продажи:
- 5.1.4.2.2.1. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения Договора приобретения:
- а) передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и его залога в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Уполномоченного органа;
  - б) осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав (в случае, когда права Кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки удостоверяются Закладной).
- 5.1.4.2.2.2. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности направить в Уполномоченный орган:
- а) заверенные Кредитором копии:
    - Договора приобретения с информацией о переходе права собственности Залогодателю;
    - выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей информацию об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Предмета ипотеки, кроме залога в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Уполномоченного органа, полученной Кредитором в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в электронной форме. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости должна содержать надпись следующего содержания: «Данный документ содержит сведения, отраженные в ЕГРН на указанную дату и полученные из Росреестра в установленном законом порядке по электронным каналам связи с использованием электронно-цифровой подписи») и быть удостоверена подписью ответственного работника Кредитора и штампом Кредитора;
    - финансового документа, подтверждающего фактическую дату выдачи Заемных средств и Сумму заемных средств.
  - б) заверенный Кредитором График платежей, рассчитанный с учетом фактической даты выдачи Заемных средств.
- 5.1.4.2.3. При предоставлении Заемных средств на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту/займу:
- 5.1.4.2.3.1. На дату предоставления Заемных средств предметом ипотеки по предшествующему кредиту/займу являются права требования:
- 5.1.4.2.3.1.1. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты погашения задолженности по Предшествующему договору в полном объеме:
- а) обеспечить подписание договора залога прав требования (ипотеки);

- б) в соответствии с условиями Договора и договора залога прав требования (ипотеки) обеспечить совершение всех необходимых действий по регистрации ипотеки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав;
- в) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на залог Прав требования по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав (в случае, когда права Кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки удостоверяются Закладной).

5.1.4.2.3.1.2. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления Заемных средств направить в Уполномоченный орган:

- а) заверенную Кредитором копию финансового документа, подтверждающего фактическую дату выдачи Заемных средств и Сумму заемных средств;
- б) дополнительное соглашение к Договору целевого жилищного займа, подписанное со стороны Заемщика, в трех экземплярах;
- в) заверенную Кредитором копию кредитного договора с приложением Графика платежей, рассчитанного с учетом фактической даты выдачи Заемных средств.
- г) заверенную Кредитором копию паспорта гражданина Российской Федерации;
- д) заверенную Кредитором копию договора Счета ЦЖЗ;
- е) копию Графика платежей по предшествующему кредиту/займу, актуального на момент рефинансирования (при наличии).

5.1.4.2.3.1.3. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Квартира, в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче завершенной строительством квартиры Залогодателю:

- а) предоставить Кредитору и направить в Уполномоченный орган копию этого документа;
- б) произвести оценку Квартиры у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Кредитора, за исключением случая, когда при проведении оценки до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома дополнительно была определена рыночная стоимость Квартиры с учетом допущения о завершенности многоквартирного дома на дату проведения оценки;
- в) передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, Договор приобретения и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру и ипотеки Квартиры в пользу Кредитора (предварительно уведомив об этом Кредитора) и Российской Федерации в лице Уполномоченного органа;
- г) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на Квартиру по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав (в случае, когда права Кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки удостоверяются Закладной).

В течение 6 (шести) месяцев со дня передачи Застройщиком и принятия Заемщиком Объекта недвижимости Заемщик осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию прав собственности на Объект недвижимости, полученный по Договору участия в долевом строительстве, и предоставляет Кредитору и в Учреждение выписку из ЕГРН, содержащую сведения об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Объекта недвижимости, кроме ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения.

5.1.4.2.3.1.4. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру:

- а) не совершать уступку заложенных Прав требования Залогодателя;
- б) не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости Прав требования;
- в) принимать меры, необходимые для защиты Прав требования со стороны третьих лиц;
- г) незамедлительно уведомлять Кредитора любым доступным способом о любых изменениях Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные Права требования.

- 5.1.4.2.3.2. На дату предоставления Заемных средств предметом ипотеки по предшествующему кредиту/займу являются объект недвижимости:
- 5.1.4.2.3.2.1. В срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты погашения задолженности по Предшествующему договору в полном объеме:
- а) обеспечить подписание договора об ипотеке Предмета ипотеки;
  - б) в соответствии с условиями Договора и договора об ипотеке Предмета ипотеки обеспечить совершение всех необходимых действий по регистрации ипотеки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав;
  - в) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав (в случае, когда права Кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки удостоверяются Закладной).
- 5.1.4.2.3.2.2. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления Заемных средств направить в Уполномоченный орган:
- а) заверенную Кредитором копию финансового документа, подтверждающего фактическую дату выдачи Заемных средств и Сумму заемных средств.
  - б) заверенную Кредитором копию кредитного договора с приложением Графика платежей, рассчитанного с учетом фактической даты выдачи Заемных средств.
  - в) дополнительное соглашение к Договору целевого жилищного займа, подписанное со стороны Заемщика, в трех экземплярах;
  - г) копию паспорта гражданина Российской Федерации;
  - д) заверенную Кредитором копию договора Счета ЦЖЗ.
- 5.1.5. Возвратить полученные в рамках Кредитного договора Заемные средства, уплатить проценты, начисленные за пользование Заемными средствами, а также уплатить сумму неустойки (при наличии).
- 5.1.6. Осуществлять платежи в счет возврата Заемных средств и уплаты процентов в порядке и сроки, предусмотренные Индивидуальными условиями кредитования и Общими условиями.
- 5.1.7. Направить заявление о распоряжении средствами МСК на улучшение жилищных условий в территориальный орган Пенсионного фонда РФ не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты фактического предоставления кредита в целях погашения части кредита за счет средств МСК. Заявление направляется с предъявлением документов, указанных в Правилах подачи заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала, утвержденных Приказом от 26 декабря 2008 г. № 779н, и постановлении Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» (при предоставлении Заемных средств с условием использования МСК в качестве части первоначального взноса).
- 5.1.8. Направить страховую выплату по действующим Договорам страхования в счет погашения требований Кредитора по Договору.
- 5.1.9. Произвести возврат Остатка основного долга, уплатить начисленные за пользование Заемными средствами проценты и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Кредитором письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по Договору по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и пунктом 5.4.1 Общих условий (по кредитам, предоставленным участникам НИС, указанное требование применяется после получения Кредитором Уведомления уполномоченного органа).
- 5.1.10. Предоставлять возможность Кредитору не более четырех раз в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру).
- 5.1.11. Предоставить в залог Кредитору в обеспечение исполнения обязательств по Договору ипотечного кредита в течение 1 (Одного) месяца от даты утраты или повреждения Предмета ипотеки по согласованию с Кредитором иное равноценное (аналогичное по стоимости) имущество в случае утраты или повреждения по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, Предмета ипотеки настолько, что обеспечение залогом обязательства по Договору ипотечного кредита существенно ухудшилось.
- 5.1.12. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Кредитора (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру).



- 5.1.13. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонт жилья (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру).
- 5.1.14. Уведомить Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру).
- 5.1.15. По требованию Кредитора не чаще четырех раз в течение года предоставлять Кредитору информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Кредитора (по кредитам, предоставленным участникам НИС, указанное требование применяется после получения Кредитором Уведомления уполномоченного органа).
- 5.1.16. Уведомлять Кредитора об изменении сведений, указанных в разделе 2 Индивидуальных условий кредитования, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Кредитора путем предоставления (направления) Кредитору письменного уведомления.
- 5.1.17. Предоставлять Кредитору сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса Российской Федерации) в части, касающейся изменения правового режима Предмета ипотеки, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Кредитора (требование не предъявляется для кредитов, предоставленных Участникам НИС).
- 5.1.18. По требованию Кредитора предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Заемщиком своих обязательств по Договору.
- 5.1.19. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе, в случае если Кредитор возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Кредитора.
- 5.1.20. Предоставлять по требованию Кредитора (в случае, если Кредитором является кредитная организация) документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными организациями Предмета ипотеки по месту его нахождения, в целях исполнения Кредитором требований законодательства Российской Федерации (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру).
- 5.1.21. При наличии в Предмете ипотеки незарегистрированной перепланировки в течение 6 (Шести) месяцев от даты заключения Договора зарегистрировать указанную перепланировку в установленном Законодательством порядке (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру).
- 5.1.22. В случае невозможности выполнения обязательства, предусмотренного п. 5.1.20 Общих условий, в течение 6 (Шести) месяцев с даты подписания Договора привести планировку Предмета ипотеки в соответствие с технической документацией, устранив последствия перепланировки, осуществленной без разрешения соответствующих органов, и предоставить Кредитору документы, подтверждающие выполнение настоящего обязательства (отчет об оценке Предмета ипотеки, отвечающий требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки, выполненный не ранее двух календарных месяцев, предшествующих предъявлению). Заемщик вправе самостоятельно предоставить Кредитору документы, подтверждающие регистрацию перепланировки/приведение планировки в соответствие с кадастровыми данными (обновленный технический план, иной документ кадастрового, технического учета), выполненные не ранее двух календарных месяцев, предшествующих их предъявлению, в том числе вместо отчета об оценке (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру).
- 5.1.23. До полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору и погашения регистрационной записи об ипотеке Нежилого помещения не осуществлять процедуру перевода Нежилого помещения в жилой фонд (при предоставлении Заемных средств на цели приобретения апартаментов).
- 5.1.24. Не использовать Нежилое помещение для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (при предоставлении Заемных средств на цели приобретения апартаментов).
- 5.1.25. В случае использования средств МСК для уплаты первоначального взноса по ипотечному кредиту если по любым основаниям территориальное отделение Пенсионного Фонда РФ не осуществит перечисление средств МСК продавцу/застройщику в сроки и на условиях, предусмотренных Договором приобретения, самостоятельно за счет собственных средств

оплатить часть цены Договора приобретения, в срок не позднее 100 (Ста) календарных дней, считая с даты государственной регистрации перехода права собственности Заемщика на квартиру/Договора приобретения Квартиры, путем безналичного перечисления на счет продавца/застройщика.

- 5.1.26. В случае использования средств МСК для уплаты первоначального взноса по ипотечному кредиту при расторжении Договора приобретения в связи с неисполнением обязательств покупателя/участника долевого строительства по оплате части цены Договора приобретения в случае непоступления денежных средств в размере средств МСК от территориального отделения Пенсионного Фонда РФ, самостоятельно за счет собственных средств уплатить Кредитору начисленные проценты за время пользования кредитом.

## 5.2. **Заемщик имеет право:**

- 5.2.1. Произвести полное или частичное досрочное исполнение обязательств на условиях, установленных Договором.
- 5.2.2. До фактического предоставления Заемных средств отказаться от их получения, направив письменное заявление Кредитору. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения указанного заявления Кредитору.
- 5.2.3. Осуществлять перепланировку Предмета ипотеки при условии согласования перепланировки в органах государственной власти либо органах местного самоуправления в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 5.2.4. Обратиться к Кредитору с Требованием в любой момент в течение срока действия Договора при соблюдении следующих условий:
- 5.2.4.1. Сумма заемных средств не превышает максимальный размер кредита, установленный Правительством РФ для кредитов (займов), по которому Заемщик вправе обратиться с Требованием.
- 5.2.4.2. Условия Договора ранее не изменялись по Требованию Заемщика (вне зависимости от перехода прав (требований) по Договору к третьим лицам, включая некредитные организации), а также не изменялись по Требованию Заемщика условия Предшествующего договора (при предоставлении кредитных средств на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту).
- 5.2.4.3. Предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика, или право требования участника долевого строительства, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с 214-ФЗ, в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика жилым помещением. При этом не учитывается право Заемщика на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная доле Заемщика общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную в соответствии с частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации.
- 5.2.4.4. Заемщик на день направления Требования находится в трудной жизненной ситуации (перечень обстоятельств, которые определяют нахождение в трудной жизненной ситуации установлен 353-ФЗ).

## 5.3. **Кредитор обязуется:**

- 5.3.1. Предоставить Заемщику Заемные средства в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, установленные Договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Договором.
- 5.3.2. Не позднее даты предоставления Заемных средств направить (передать) Заемщику График платежей, а также предоставлять График платежей в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.
- 5.3.3. В случае передачи прав по Договору (Закладной) новому Кредитору/владельцу Закладной письменно уведомить об этом Заемщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав по Договору (Закладной) к новому Кредитору/владельцу Закладной с указанием реквизитов нового Кредитора/владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору.  
По кредитам, предоставленным Участникам НИС, письменное уведомление в установленные сроки направляется также в Уполномоченный орган.

- 5.3.4. В случае прекращения действия Договора в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной Залогодателю в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства Российской Федерации. По кредитам, предоставленным Участникам НИС, Кредитор также обязуется осуществить возврат в Уполномоченный орган средств Целевого жилищного займа, оставшихся после списания последнего платежа.
- 5.3.5. На основании письменного заявления Заемщика один раз в течение месяца безвозмездно предоставить справку о размере Остатка основного долга, уплаченных процентов за пользование Заемными средствами и штрафных санкций, установленных Договором.
- 5.3.6. В случае поступления денежных средств по Договорам страхования, направить поступившие денежные средства на исполнение обязательств по Договору.
- 5.3.7. В порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, предоставлять Заемщику информацию о ПСК и полной сумме, подлежащей выплате Заемщиком, а также перечень и размеры платежей Заемщика, связанных с несоблюдением им условий Договора.
- 5.3.8. По кредитам, предоставленным Участникам НИС:
- 5.3.8.1. До момента получения Уведомления Уполномоченного органа ежегодно до 25 января каждого года, следующего за отчетным, или по отдельному запросу Уполномоченного органа предоставлять в Уполномоченный орган информацию об остатках задолженности по кредиту и сроках возврата Заемных средств по форме, согласованной с Уполномоченным органом.
- 5.3.8.2. До момента получения Уведомления Уполномоченного органа Кредитор извещает Уполномоченный орган:
- 5.3.8.2.1. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня наступления соответствующего события:
- о заключаемых в течение срока действия Кредитного договора дополнительных соглашениях к нему с приложением одного экземпляра (или заверенной Банком копии) соответствующего дополнительного соглашения;
  - об изменении графика погашения ипотечного кредита (за исключением изменения графика погашения ипотечного кредита в связи с частичным досрочным погашением кредита по причине превышения 1/12 Накопительного взноса в текущем финансовом году над Ежемесячным аннуитетным платежом);
  - о досрочном (частичном досрочном) погашении ипотечного кредита (за исключением изменения графика погашения ипотечного кредита в связи с частичным досрочным погашением кредита по причине превышения 1/12 Накопительного взноса в текущем финансовом году над Ежемесячным аннуитетным платежом);
  - о передаче иному лицу прав по кредитному договору/договору залога прав требования (при его составлении)/ по закладной (при ее наличии) с предоставлением сведений, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по закладной;
  - о полном погашении ипотечного кредита и остатке средств ЦЖЗ на Счете ЦЖЗ;
  - об изменении реквизитов Кредитора и номере Счета ЦЖЗ.
- 5.3.8.2.2. В течение 3 (трех) дней с момента получения Кредитором соответствующих документов о наложении ареста на Счет ЦЖЗ и списании денежных средств со Счета ЦЖЗ по исполнительному документу и (или) постановлению судебного пристава-исполнителя (с указанием территориального подразделения судебных приставов-исполнителей, номера исполнительного производства и ФИО пристава-исполнителя, вынесшего постановление, либо иного лица, предъявившего исполнительный документ), а также о снятии ареста со Счета ЦЖЗ.
- 5.3.8.3. Независимо от получения Уведомления Уполномоченного органа, уведомлять Уполномоченный орган о принятии решения об обращении взыскания на Предмет ипотеки не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до дня подачи искового заявления об обращении взыскания с приложением проекта искового заявления.
- 5.3.8.4. Не начислять неустойку (пени), не требовать от Заемщика досрочного исполнения обязательств по Договору за счет собственных средств Заемщика, а также не осуществлять списание средств с других счетов Заемщика в случае несвоевременного перечисления Уполномоченным органом денежных средств, предоставляемых по договору Целевого жилищного займа.
- 5.3.8.5. Осуществить возврат Уполномоченному органу средств Целевого жилищного займа, перечисленных Уполномоченным органом на Счет ЦЖЗ, в случае непредставления Заемщиком в Уполномоченный орган документов, указанных в пункте 5.1.4.2.1.2/5.1.4.2.2.2/5.1.4.2.3.1.2/5.1.4.2.3.2.2 Общих условий, в течение 3 (трех) месяцев

- со дня зачисления средств Целевого жилищного займа на Счет ЦЖЗ. Указанный в настоящем пункте срок может быть продлен Кредитором на 3 (три) месяца в порядке, предусмотренном Правилами. Возврат Целевого жилищного займа производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после истечения указанного срока.
- 5.3.8.6. Осуществить возврат Уполномоченному органу средств Целевого жилищного займа, перечисленных в счет погашения обязательств Заемщика по Договору на счет Кредитора/Счет ЦЖЗ, после исключения Заемщика из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим, а также после полного возврата Суммы заемных средств. Указанные денежные средства Кредитор возвращает Уполномоченному органу в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения от Уполномоченного органа уведомления об их возврате.
- 5.3.8.7. Осуществить возврат Уполномоченному органу средств Целевого жилищного займа, перечисленных ошибочно на счет Кредитора/Счет ЦЖЗ, на основании полученного от Уполномоченного органа уведомления о возврате средств ЦЖЗ в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения от Уполномоченного органа уведомления об их возврате.
- 5.3.8.8. Осуществить возврат Уполномоченному органу средств Целевого жилищного займа в случае расторжения Договора приобретения в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления денежных средств по Договору приобретения от Продавца на Счет ЦЖЗ.
- 5.3.8.9. Учитывать в счет досрочного возврата Заемных средств средства Целевого жилищного займа, поступающие от Уполномоченного органа на Счет ЦЖЗ или счет Кредитора, превышающие размер Ежемесячного платежа в соответствии с очередностью, установленной Договором.
- 5.3.8.10. При приобретении квартиры на этапе строительства в случае неосуществления государственной регистрации Договора приобретения в течение 3 (трех) месяцев с даты зачисления на Счет ЦЖЗ средств Целевого жилищного займа согласно пункту 2.2.2.2.2 Общих условий, вернуть указанные денежные средства Уполномоченному органу в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня истечения указанного срока. Указанный в настоящем пункте срок может быть продлен Кредитором по согласованию с Уполномоченным органом в порядке, предусмотренном Правилами НИС.
- 5.3.8.11. В срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подачи документов, указанных в пункте 5.1.4.2.1.3/5.1.4.2.3.1.3 Общих условий, на государственную регистрацию получить в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав, Закладную на Квартиру.
- 5.3.8.12. В день подписания Договора предоставить Заемщику письменное согласие на последующий залог (ипотеку) Прав требования в пользу Российской Федерации в лице Уполномоченного органа.
- 5.3.8.13. В случае получения запроса от Заемщика на формирование нового Графика платежей в результате осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата Заемных средств за счет собственных средств Заемщика разместить в Интернет-банке либо подписать и направить Заемщику новый График платежей в уведомительном порядке исходя из условий Договора в срок до истечения 10 (десяти) рабочих дней с даты соответствующего обращения Заемщика.
- 5.3.9. В случае обращения Заемщика с Требованием:
- 5.3.9.1. Рассмотреть указанное Требование в сроки, предусмотренные 353-ФЗ.
- 5.3.9.2. В случае соответствия условиям, указанным в пункте 5.2.4 Общих условий:
- уведомить Заемщика об изменении условий Договора путем вручения Кредитором уведомления под расписку Заемщику;
  - изменить условия Договора в соответствии с пунктом 4.17 Общих условий на условиях, предусмотренных Требованием Заемщика;
  - направить Заемщику уточненный График платежей по Договору не позднее окончания Льготного периода.
- 5.3.9.3. В случае несоответствия условиям, указанным в пункте 5.2.4 Общих условий, уведомить Заемщика об отказе в удовлетворении Требования путем вручения Кредитором уведомления под расписку Заемщику.
- 5.3.10. При изменении условий Договора в соответствии с пунктом 4.17 Общих условий на основании Требования Заемщика:
- 5.3.10.1. Обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке.
- 5.3.10.2. Обеспечить внесение изменений в Закладную в соответствии со 102-ФЗ в случае, если права Кредитора по Договору были удостоверены Закладной.

#### 5.4. Кредитор имеет право:

- 5.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате Суммы заемных средств, Просроченных платежей (при наличии), начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных, процентов и суммы неустойки (при наличии) в любой период времени, за исключением Льготного периода, в следующих случаях:
- а) при просрочке осуществления Заемщиком очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней по кредитам, предоставленным участникам НИС, данное право реализуется, начиная с даты получения Кредитором Уведомления Уполномоченного органа в случае просрочки Ежемесячного платежа за счет собственных средств Участника НИС);
  - б) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна (по кредитам, предоставленным участникам НИС, данное право реализуется, начиная с даты получения Кредитором Уведомления Уполномоченного органа);
  - в) в случае полной или частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки;
  - г) при грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;
  - д) при необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки;
  - е) при обнаружении незаявленных обременений на Предмет ипотеки;
  - ж) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Имущественному страхованию, предусмотренных Договором;
  - з) при нецелевом использовании Заемных средств в том числе при отсутствии факта государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора в течение 6 (шести) месяцев с даты предоставления Заемных средств;
  - и) если Предметом ипотеки являются Права требования (до момента оформления права собственности на построенное Недвижимое имущество) - в случае прекращения Прав требования Должника, являющихся Предметом ипотеки, в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требования, решения суда или по иному основанию;
  - к) если Предметом ипотеки являются Права требования (до момента оформления права собственности на построенное Недвижимое имущество) - в случае необоснованного отказа или уклонения Залогодателя от подписания передаточного акта или другого документа о передаче объекта долевого строительства, а также в случае если в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания Залогодателем и застройщиком передаточного акта или другого документа о передаче Залогодателю объекта долевого строительства Заемщиком не будет предоставлен документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства и ипотеки построенного Недвижимого имущества в силу закона;
  - л) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.4.2. Обратить взыскание на Предмет ипотеки при неисполнении требования Кредитора, предусмотренного пунктом 5.4.1. Общих условий в любой период времени, за исключением Льготного периода.
- 5.4.3. В случае, если Предметом ипотеки являются Права требования, до государственной регистрации права собственности Заемщика на Квартиру потребовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке перевода на себя Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, в случае нарушения Заемщиком обязательств, установленных в пункте 5.4.1 Общих условий.
- 5.4.4. В случае, если Предметом ипотеки являются Права требования, получить от должника Залогодателя исполнение обязательства, Права требования по которому заложены Кредитору, в том числе в случае возникновения любых оснований для возврата/уплаты денежных средств Залогодателю.
- 5.4.5. По кредитам, предоставленным участникам НИС, передавать сведения о Заемщике, определенные ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», в бюро кредитных историй в случае исключения Заемщика из Реестра участников НИС и исполнения им обязательств по Договору за счет собственных средств.

- 5.4.6. Уступить права требования по Договору третьим лицам, включая некредитные организации, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и согласием Заемщика, выраженным в настоящем Договоре, а при наличии закладной – передать права на такую закладную любому третьему лицу.
- 5.4.7. Проверять целевое использование Заемных средств, в том числе путем запроса информации, необходимой для контроля за целевым использованием Заемных средств, как у Заемщика, так и у любых третьих лиц, владеющих такой информацией.
- 5.4.8. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Кредитора.
- 5.4.9. Передавать Закладную (при ее наличии) в залог любым третьим лицам.
- 5.4.10. В одностороннем порядке производить снижение процентной ставки по Договору, в том числе, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по снижению учетной ставки.  
При этом Кредитор предоставляет Заемщику новый График платежей, предусматривающий снижение процентной ставки, способами, предусмотренными Договором.  
По кредитам, предоставленным Участникам НИС, новый График платежей также направляется в Уполномоченный орган.
- 5.4.11. Запросить у Заемщика документы, подтверждающие соответствие условиям, указанным в пунктах 5.2.4.3 и 5.2.4.4 Общих условий, при соблюдении которых у Заемщика возникает право обратиться к Кредитору с Требованием.

## 5.5. Кредитор не вправе:

- 5.5.1. Предъявлять требование о полном досрочном исполнении обязательств по Договору и обращать взыскание на Предмет ипотеки в течение Льготного периода.

## 6. Ответственность сторон

- 6.1. При нарушении сроков возврата Заемных средств Заемщик уплачивает по требованию Кредитора неустойку в виде пеней в размере, определенном Индивидуальными условиями кредитования. По кредитам, предоставленным участникам НИС, начисление неустойки допустимо с даты получения Уведомления Уполномоченного органа Кредитором.
- 6.2. Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим Заемщику имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.3. Заемщик несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной Кредитором.
- 6.4. Кредитор гарантирует, что в рамках Договора не предусмотрено взимание с Заемщика каких-либо комиссий/платежей, противоречащих законодательству Российской Федерации, нарушающих права потребителей, либо за действия, не создающие для Заемщика отдельного имущественного блага.
- 6.5. По кредитам, предоставленным участникам НИС, неисполнение Уполномоченным органом своих обязательств по Договору целевого жилищного займа по предоставлению денежных средств Заемщику в счет уплаты Ежемесячных платежей в сроки, установленные Договором, не является основанием для освобождения Заемщика от исполнения обязательств и ответственности по Договору.

## 7. Порядок исполнения обязательств при возникновении оснований для исключения Заемщика из числа участников НИС (по кредитам, предоставленным участникам НИС)

- 7.1. Заемщик не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения основания для исключения его из Реестра участников НИС обязан любым доступным ему способом уведомить об этом Кредитора (что должно быть подтверждено любым доступным способом, позволяющим зафиксировать факт получения уведомления).
- 7.2. Кредитор в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения Уведомления Уполномоченного органа направляет Заемщику (Уполномоченному лицу) уведомление о дальнейшем порядке исполнения обязательств по Договору.

## 8. Прочие условия

- 8.1. Информация о ПСК по Договору доводится Кредитором до сведения Заемщика в Приложении к Индивидуальным условиям кредитования в целях информирования и достижения

однозначного понимания Заемщиком затрат, связанных с получением и использованием денежных средств.

- 8.2. Расчет ПСК производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.3. При изменении условий Договора, влекущих изменение ПСК, новое (уточненное) значение ПСК доводится Кредитором до сведения Заемщика в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.4. В случае возникновения необходимости Заемщик по требованию Кредитора обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по подписанию последнего из полученных от Кредитора Графиков платежей и передаче его Кредитору.
- 8.5. Процедуры государственной регистрации Договора приобретения (при необходимости), ипотеки (при наличии), последующей ипотеки (при наличии), права собственности на недвижимое имущество, составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Закладной, Договора/копии Договора, платежного документа, подтверждающего предоставление Заемных средств как доказательства заключения Договора, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации действий в отношении Закладной, а также выдачи Закладной производятся под контролем Кредитора. Во исполнение настоящего условия Заемщик принимает личное участие либо через доверенных лиц (включая представителей Кредитора или риелторской компании), полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с передачей на государственную регистрацию указанных документов и регистрацией указанных прав (при необходимости), в месте и во время, назначенное Кредитором по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
- 8.6. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что обязательства Заемщика по Кредитному договору не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Заемщика к Кредитору и/или к любому из последующих кредиторов (законных владельцев Закладной, при ее наличии) по Договору, в том числе в случае передачи прав на Закладную (при ее наличии).
- 8.7. При возникновении споров между Кредитором и Заемщиком по вопросам исполнения Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению о том, что споры по иску Кредитора об обращении взыскания на Предмет ипотеки подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Предмета ипотеки.
- 8.8. Кредитный договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами договорных обязательств.
- 8.9. Условия Кредитного договора могут быть изменены только по соглашению Сторон, дополнения и изменения к Договору должны производиться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных Кредитным договором. В случае необходимости Заемщик обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную (при ее наличии) и иные документы, оформляемые в рамках исполнения Кредитного договора.
- 8.10. Кредитный договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Кредитным договором.
- 8.11. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае отказа в государственной регистрации залога Предмета ипотеки Кредитный договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации. Данный пункт применяется в случаях, когда на дату получения от органа регистрации прав отказа в государственной регистрации залога Предмета ипотеки Заемные средства Кредитором не были предоставлены Заемщику.
- 8.12. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае передачи Кредитором прав по Кредитному договору (владельца закладной) или намерения Кредитора (владельца закладной) осуществить отчуждение закладной или передачу ее в залог, включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с таким отчуждением или залогом.
- 8.13. Вся корреспонденция (в том числе с использованием штампа с факсимильным воспроизведением подписи), направляемая Кредитором по почтовому адресу Заемщика,

указанному в Индивидуальных условиях кредитования и полученная кем-либо из заемщиков, участвующих в сделке (если заемщиков двое и более), считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Договором. Указанный адрес может быть изменен Заемщиком путем письменного уведомления Кредитора. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Кредитором.

- 8.14. В случае изменения адреса регистрации, указанного в Индивидуальных условиях кредитования, и не уведомления об этом Кредитора вся корреспонденция, направленная по данному адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Кредитным договором.
- 8.15. Вся корреспонденция в адрес Заемщика, за исключением уведомлений, для которых предусмотрен иной способ направления, направляется Кредитором почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным Кредитору способом или вручается лично Заемщику. При этом датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении. В случае неполучения Кредитором уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия указанного Заемщика по адресу, указанному в Индивидуальных условиях кредитования, либо отказа Заемщика в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной Заемщиком по истечении этого срока.
- 8.16. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Общими условиями и Индивидуальными условиями кредитования, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **9. Порядок изменения Общих условий**

- 9.1. Кредитор вправе вносить изменения в Общие условия путём утверждения новой редакции Общих условий.
- 9.2. Изменения и (или) дополнения в Общие условия доводятся до сведения Заемщика не позднее, чем за 5 (Пять) календарных дней до даты их введения (вступления в силу), путем размещения соответствующих изменений (дополнений) в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении ипотечного кредита) и на официальном сайте Кредитора в сети Интернет.  
Моментом ознакомления Заемщика с изменениями и (или) дополнениями считается момент, с которого данные изменения и (или) дополнения становятся доступными Заемщику.
- 9.3. С целью гарантированного ознакомления Заемщика с изменениями и (или) дополнениями Общих условий Заемщик обязан самостоятельно обращаться к Кредитору для получения информации об изменениях и (или) дополнениях.