

**ПРАВИЛА  
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОГАШЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ  
ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ (ПРАВИЛА)**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>1</b>
<b>2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>1</b>
<b>3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА.....</b>	<b>3</b>
<b>4. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА.....</b>	<b>4</b>
<b>5. УСЛОВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ПЕРИОДА (ЕСЛИ ПРИМЕНИМО) .....</b>	<b>6</b>
<b>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ .....</b>	<b>6</b>
<b>7. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА.....</b>	<b>7</b>
<b>8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН .....</b>	<b>10</b>
<b>9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН .....</b>	<b>16</b>
<b>10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>17</b>

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1.** Правила являются неотъемлемой частью Кредитного договора, включающего также Индивидуальные условия.

**1.2.** Правила подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям. При наличии противоречий применению подлежат условия Кредитного договора, предусмотренные Индивидуальными условиями.

**2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**2.1. Вторичный рынок недвижимости** – сделки по купле-продаже объектов недвижимости, право собственности Продавцов на которые зарегистрировано в ЕГРН, являющихся завершенными строительством объектами недвижимости и/или земельными участками (включая переход имущественных прав на земельные участки).

**2.2. Договор залогового счета** - договор залогового счета физического лица, заключаемый между Банком и Заемщиком/Созаемщиком.

**2.3. Договор залога прав по Договору залогового счета (сокращенно – Договор залога)** – договор, заключаемый между Заемщиком (Залогодателем) и Кредитором (Залогодержателем), согласно которому права в отношении всей денежной суммы, находящейся на Залоговом счете в любой момент времени в течение времени действия Договора залога находятся в залоге у Кредитора в обеспечение исполнений обязательств по Кредитному договору.

**2.4. Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств (сокращенно – ДКП)** – договор, согласно которому Предмет ипотеки на Вторичном рынке недвижимости приобретается в собственность Заемщика с использованием Кредита, предоставленного Кредитором.

**2.5. Договор приобретения** – договор, идентифицированный в Индивидуальных условиях (включая договор уступки прав требования, при его заключении, в совокупности с договором, права требования по которому уступаются), результатом исполнения которого является приобретение с использованием Кредита, предоставленного Кредитором, в собственность Заемщика Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости.

**2.6. Договор страхования** – договор/договоры, предусматривающий (-ие) страхование рисков, указанных в Разделе 6 Правил. Договор страхования, если иное не предусмотрено Индивидуальными условиями/Правилами, должен соответствовать следующим критериям:

2.6.1. Кредитор указан в качестве первого выгодоприобретателя;

2.6.2. заключен на срок действия Договора (за исключением страхования рисков, связанных с утратой права собственности на Предмет ипотеки (если применимо), либо на 1 (Один) календарный год с последующей пролонгацией в любой из страховых компаний,

соответствующих требованиям Кредитора к страховым компаниям и соответствие которых указанным требованиям подтверждено Кредитором. Вся необходимая информация размещена на официальном сайте Кредитора ([www.rncb.ru](http://www.rncb.ru)), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора;

2.6.3. факт заключения Договора страхования подтвержден в порядке, предусмотренном Разделом 6 Правил;

2.6.4. Договор страхования соответствует требованиям Кредитора к страхованию, размещенным на официальном сайте Кредитора ([www.rncb.ru](http://www.rncb.ru)), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.

**2.7. Договор участия в долевом строительстве (сокращенно – ДУДС)** – договор участия в долевом строительстве жилого помещения (Объекта недвижимости), заключаемый между Заемщиком и Застройщиком и отвечающий требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 214-ФЗ);

**2.8. Договор эскроу** – трехсторонний договор банковского счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый в соответствии с условиями ДУДС, и в порядке, установленном законом №214-ФЗ.

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

**2.10. Заемщик** – физическое лицо, заключившее с Кредитором Кредитный договор, в том числе Созаемщик.

**2.11. Закладная** – именная ценная бумага, первоначальным владельцем которой является Кредитор, составленная Заемщиком и иными собственниками (при наличии) Предмета ипотеки по форме, установленной Кредитором, удостоверяющая следующие права Кредитора, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки:

2.11.1. право на получение исполнения по Договору;

2.11.2. право залога Предмета ипотеки.

**2.12. Законодательство** – нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации, включая международные соглашения, ратифицированные и действующие в Российской Федерации.

**2.13. Залоговый счет** – банковский счет, открываемый Банком на основании Договора залогового счета в целях зачисления на него денежных средств, которые в полном объеме являются обеспечением по обязательствам Заемщика/Созаемщика на основании заключенных между Банком и Заемщиком/Созаемщиком Кредитного договора и Договора залога.

**2.14. Инвестиционный период** – период погашения Кредита от даты выдачи Кредита до даты, предшествующей дате начала Титульного периода (для случаев кредитования на приобретение предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости). Продолжительность Инвестиционного периода на дату заключения Кредитного договора установлена Индивидуальными условиями.

**2.15. Индивидуальные условия** (сокращенно – **ИУ**) – часть Кредитного договора, содержащая условия, которые согласовываются Кредитором и Заемщиком индивидуально.

**2.16. Информационный расчет** – сведения о Платежах в погашение Кредита, включающие их график, суммы в погашение ОСЗ и суммы, начисленных по состоянию на каждую Платежную дату Процентом. Информационный расчет формируется Кредитором в соответствии с Разделом 7 Правил. Информационный расчет не является частью Договора и не рассматривается Сторонами в качестве его существенных условий.

**2.17. Кредит** – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику в кредит в соответствии с Договором.

**2.18. Кредитор** – РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество), заключивший Кредитный договор с Заемщиком.

**2.19. Кредитный договор** (или **Договор**) – договор, заключенный между Заемщиком и Кредитором, состоящий из Индивидуальных условий и Правил, согласно которому Кредитор обязуется предоставить Заемщику Кредит, а Заемщик обязуется возвратить Кредит и уплатить Проценты за него в порядке и на условиях, установленных Договором.

**2.20. Льготный период** – срок, определенный Заемщиком, не превышающий 6 (шесть) календарных месяцев, на протяжении которого приостанавливается исполнение Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору либо уменьшается размер платежей Заемщика по

Кредитному договору в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

**2.21. Объект недвижимости** – объект недвижимости (будущий объект недвижимости), описание которого предусмотрено Индивидуальными условиями, который приобретается в результате исполнения Договора приобретения и залог (ипотека) которого после завершения строительства будет обеспечением по Кредиту.

**2.22. Остаток ссудной задолженности** (сокращенно – **ОСЗ**) – остаток основного долга по Кредиту на начало операционного дня, подлежащий возврату и отражаемый Кредитором на ссудном счете Заемщика и/или счетах по учету просроченных ссуд. Учет ОСЗ ведется Кредитором с точностью до второго знака после запятой.

**2.23. ПДП** – полное досрочное погашение Кредита.

**2.24. Первичный рынок недвижимости** – сделки, в результате которых привлекаются денежные средства граждан для строительства (создания) объектов недвижимости с последующей передачей им в собственность построенного объекта недвижимости.

**2.25. Правила** – часть Кредитного договора, содержащая общие условия и правила предоставления, исполнения и погашения Кредита, установленные Кредитором в одностороннем порядке в целях многократного применения.

**2.26. Правообладатель** – юридическое/физическое лицо, указанное в Индивидуальных условиях, являющееся стороной Договора приобретения.

**2.27. Предмет ипотеки** – объект недвижимости, указанный в Индивидуальных условиях, залог (ипотека) которого обеспечивает исполнение обязательств Заемщика по Договору.

**2.28. Платеж** – ежемесячный платеж, включающий сумму по возврату основного долга по Кредиту и/или уплате начисленных Процентов, определяемый (за исключением первого Платежа) как наибольшая из двух величин, рассчитанных по формулам, указанным в Разделе 7 Правил.

**2.29. Платежная дата** – календарная дата, установленная Индивидуальными условиями. В случае если Платежная дата приходится на день, не являющийся Рабочим днем, срок соответствующего Платежа переносится на следующий за выходным Рабочий день.

**2.30. Процентная ставка** – значение процентной ставки по Кредиту в процентах годовых, применяемое для расчета подлежащих уплате Процентов.

2.30.1. В случае НЕвыполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков Процентная ставка указана в пункте 4 ИУ.

2.30.2. В случае выполнения Заемщиком условия о полном страховании рисков Процентная ставка указана согласно пункту 4 ИУ.

2.30.3. Размер Процентной ставки на дату заключения Договора определен в Разделе 4 ИУ.

2.30.4. Кредитор производит периодическую проверку выполнения Заемщиком условий о полном страховании рисков: в дату фактической выдачи Кредита и ежегодно в дату фактической выдачи Кредита, – и по результатам проверки производит перерасчет Процентной ставки в соответствии с пунктом 4 ИУ.

2.30.5. Новая Процентная ставка подлежит применению с даты начала очередного Процентного периода, следующего за датой ее перерасчета.

**2.31. Процентный период** – период времени, установленный Индивидуальными условиями, в течение которого Кредитором производится начисление Процентов, подлежащих уплате в следующий за Процентным периодом Платежный период.

**2.32. Проценты** – проценты, начисляемые Кредитором за пользование Заемщиком Кредитом на сумму Остатка ссудной задолженности в порядке, установленном Разделом 7 Правил. Расчет суммы подлежащих погашению Процентов ведется Кредитором без промежуточных округлений с точностью до второго знака после запятой. Округление результата расчета производится по математическим правилам.

**2.33. Рабочий день** – любой день, который не признается в соответствии с Законодательством выходным и нерабочим праздничным днем.

**2.34. Регистрирующий орган** (или **Росреестр**) – территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

**2.35. Сельская ипотека** – кредит, предоставленный Заемщику в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2019 № 1567 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским

кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)».

**2.36. Солидарный заемщик (Созаемщик)** – физическое лицо, несущее солидарную ответственность с Заемщиком в рамках Кредитного договора.

**2.37. Стороны** – Кредитор и Заемщик, вместе и отдельно в зависимости от контекста.

**2.38. Страховая сумма** – максимальный размер страховой выплаты в отношении риска, принятого на страхование.

**2.39. Текущий счет** – текущий счет Заемщика в рублях Российской Федерации, открытый у Кредитора, номер которого указан в Индивидуальных условиях.

**2.40. Титульный период** – период погашения Кредита, следующий за Инвестиционным периодом и течение которого начинается после выполнения Заемщиком условий, предусмотренных Правилами. В соответствии с Индивидуальными условиями Титульный период может отсутствовать.

**2.41. Усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП)** – электронная подпись, которая определяется в соответствии с Федеральным законом «Об электронной подписи».

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

**2.43. ЧДП** – частичное досрочное погашение Кредита.

### **3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА**

**3.1.** Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы Кредита на Текущий счет в течение срока, указанного в пункте 20 ИУ, и после выполнения условий, предусмотренных Разделом 4 Правил.

**3.2.** Датой предоставления Кредита является дата перечисления Кредитором денежных средств на Текущий счет.

**3.3.** Кредитор вправе отказаться от предоставления Заемщику Кредита полностью или в части при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленный Заемщику Кредит не будет возвращен в срок. Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Кредитором уведомления об отказе в предоставлении Кредита.

**3.4.** Обеспечение Кредита:

3.4.1. Залог (ипотека) прав требования по Договору приобретения на период до оформления права собственности Заемщика на Предмет ипотеки.

3.4.2. Договор приобретения и заявление о государственной регистрации ипотеки прав требования в силу закона в пользу Кредитора должны быть поданы на государственную регистрацию не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора. Подача документов, указанных в настоящем пункте, на государственную регистрацию возможна в электронном виде с использованием УКЭП.

3.4.3. При отказе в регистрации залога (ипотеки) прав требования в силу закона в пользу Кредитора по Договору приобретения договор о залоге прав требования по Договору приобретения должен быть передан на государственную регистрацию залога прав требования не позднее 10 (Десяти) Рабочих дней с даты государственной регистрации Договора приобретения.

3.4.4. Залог (ипотека) в силу закона Предмета ипотеки, который оформляется одновременно с регистрацией права собственности Заемщика на Предмет ипотеки.

3.4.5. В случае не регистрации залога (ипотеки) Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, подлежит регистрации залог (ипотека) в силу договора об ипотеке Предмета ипотеки не позднее 20 (Двадцати) Рабочих дней с даты оформления права собственности Заемщика на Предмет ипотеки.

**3.5. Дополнительное обеспечение при предоставлении Кредита на приобретение строящегося жилья на Первичном рынке недвижимости с дальнейшим перечислением средств на счет эскроу:**

3.5.1. Залог прав по Договору залога, который оформляется до предоставления Кредита.

#### **4. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (ВЫПОЛНЯЮТСЯ ЗАЕМЩИКОМ ДО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА)**

##### **4.1. Условия предоставления Кредита, независимо от целевого назначения Кредита и схемы сделки:**

- 4.1.1. открыть Текущий счет (до заключения Договора);
- 4.1.2. заключить/обеспечить заключение обеспечительные(-ых) договоры(-ов), если их заключение предусмотрено пунктом 10 ИУ, и срок их оформления (включая государственную регистрацию/учет в случаях, предусмотренных Законодательством) в соответствии с ИУ не установлен позднее даты предоставления Кредита (с учетом сроков страхования согласно п. 6.3. Правил);
- 4.1.3. застраховать/обеспечить страхование рисков, если это предусмотрено пунктом 10 ИУ, заключив/обеспечив заключение Договоры(-ов) страхования, указав в качестве выгодоприобретателя Кредитора;
- 4.1.4. в зависимости от целевого назначения Кредита и вида сделки выполнить условия, предусмотренные пп. 4.2 или 4.3 Правил.

##### **4.2. Дополнительные условия предоставления Кредита на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости:**

4.2.1. заключить ДКП, содержащий указание на факт приобретения Предмета ипотеки с использованием кредитных средств, предоставленных Кредитором, и суммы Кредита, что влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Кредитора в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Допускается предоставление документов на государственную регистрацию перехода права собственности и ипотеки в силу закона в электронном виде, подписанных УКЭП, а также составление электронной Закладной.

*При предоставлении Кредита до государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки в силу закона с использованием расчета с использованием аккредитива/счета эскроу или индивидуального банковского сейфа:*

4.2.2. заключить ДКП, содержащий условия, указанные в пунктах 23.1-23.3 ИУ, и составить Заемщиком при участии Кредитора надлежащим образом оформленную Закладную.

*При предоставлении Кредита после государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки в силу закона с использованием безналичной формы расчета без аккредитива/счета эскроу или индивидуального банковского сейфа (не применимо в случае предоставления документов на государственную регистрацию перехода права собственности и ипотеки в силу закона в электронном виде, подписанных УКЭП):*

4.2.3. предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) или нотариально заверенную копию ДКП с отметкой Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности и ипотеки в силу закона;

4.2.4. предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) расписки Регистрирующего органа о принятии Закладной и заявления Заемщика о государственной регистрации ипотеки в силу закона (если государственная регистрация перехода права осуществляется нотариусом или третьим лицом, привлекаемым Кредитором, требование о предоставлении данного документа не предъявляется).

*При оплате части цены Предмета ипотеки за счет собственных средств Заемщика (первоначальный взнос) БЕЗ использования индивидуального банковского сейфа, счета эскроу или аккредитивной формы расчетов:*

4.2.5. предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего получение Продавцом от Заемщика денежных средств в размере разницы между ценой Предмета ипотеки, указанной в п.22 ИУ, и суммой предоставляемого Кредита.

##### **4.3. Дополнительные условия предоставления Кредита на приобретение строящегося жилья на Первичном рынке недвижимости:**

4.3.1. обеспечить в Договоре приобретения (или ином правоустанавливающим документе в соответствии с Законодательством) положения о том, что Предмет ипотеки приобретается в собственность Заемщика с использованием Кредита, предоставленного по Договору. В Договоре приобретения (или иной правоустанавливающий документ в соответствии с Законодательством) подлежит также внесение информации о Кредиторе, достаточной для внесения в ЕГРН соответствующей записи о Кредиторе как о залогодержателе.

*При оплате Заемщиком первоначального взноса Правообладателю собственными денежными средствами одновременно с кредитными средствами:*

4.3.2. разместить на Текущем счете в рублях Российской Федерации собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по Договору приобретения и суммой предоставленного Кредита.

*При оплате Заемщиком первоначального взноса Правообладателю собственными денежными средствами до выдачи кредитных средств:*

4.3.3. предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего оплату из собственных денежных средств Правообладателю по Договору приобретения разницы между ценой Предмета ипотеки и суммой предоставляемого Кредита в рублях Российской Федерации.

*При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214:*

4.3.4. в случае если Договором приобретения предусмотрен расчет по аккредитиву полностью или частично (в сумме не менее суммы предоставленного Кредита), предоставить заявление об открытии аккредитива с условиями, соответствующими условиям Договора приобретения, с отметкой Кредитора о его принятии и содержащее распоряжение о перечислении денежных средств на счет покрытия по аккредитиву;

4.3.5. в случае если Договором приобретения предусмотрен частичный расчет по аккредитиву, предоставить оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего оплату из собственных денежных средств Правообладателю по Договору приобретения разницы между ценой Предмета ипотеки и суммой, равной сумме открытого аккредитива;

4.3.6. в случае если Кредит предоставляется после государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Кредитора в силу закона, предоставить оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) прошедшего государственную регистрацию Договора приобретения с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по Договору приобретения в силу закона в пользу Кредитора. В случае отсутствия на Договоре приобретения отметок Регистрирующего органа Заемщик вправе предоставить выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по Договору приобретения в силу закона в пользу Кредитора (действие пункта не применимо в случае предоставления документов на государственную регистрацию Договора приобретения и ипотеки в силу закона в электронном виде, подписанных УКЭП);

4.3.7. в случае если Кредит предоставляется после государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Кредитора в силу договора (в случае не регистрации залога прав требования в силу закона) предоставить оригиналы (возвращаются Заемщику после изготовления копий) прошедшего государственную регистрацию Договора приобретения и договора о залоге прав требования по Договору приобретения с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации залога права требования. В случае отсутствия на договоре о залоге прав требования по Договору приобретения отметок Регистрирующего органа Заемщик вправе предоставить выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования в пользу Кредитора (действие пункта не применимо в случае предоставления документов на государственную регистрацию Договора приобретения и ипотеки в силу договора в электронном виде, подписанных УКЭП).

4.3.8. предоставить оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) расписки(-ок) о получении Правообладателем денежных средств по Договору приобретения в полном объеме, если Правообладателем является физическое лицо.

*При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214 с использованием счета эскроу:*

4.3.9. заключить Договор залогового счета и открыть Залоговый счет (до заключения Договора);

4.3.10. заключить Договор залога;

4.3.11. заключить Договор эскроу и открыть счет эскроу;

**4.4.** Дополнительные условия предоставления Кредита могут быть предусмотрены Индивидуальными условиями Договора.

## **5. УСЛОВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ПЕРИОДА (ЕСЛИ ПРИМЕНИМО)**

**5.1.** Течение Титульного периода по Кредиту на приобретение строящегося Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости начинается в первый день Процентного периода, следующего за датой предоставления Заемщиком Кредитору последнего из

документов:

5.1.1. Договора страхования рисков, если их страхование предусмотрено Договором и должно быть совершено после оформления Права собственности на Предмет ипотеки, и копий документов (при предъявлении оригинала), подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с Договором страхования;

5.1.2. копии (при предъявлении оригинала) расписки Регистрирующего органа, подтверждающей принятие Закладной. В случае если Закладная оформляется в электронном виде, предоставление данного документа не требуется;

5.1.3. отчета/заключения об оценке Предмета ипотеки, завершеного строительством, отвечающего требованиям Законодательства, оформленного в оценочной компании, отвечающей требованиям Кредитора;

5.1.4. копии (при предъявлении оригинала) или нотариально засвидетельствованной копии документов, подтверждающих с точки зрения Законодательства регистрацию права собственности Заемщика на завершеного строительством Предмет ипотеки. Заемщик вправе предоставить Кредитору выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона в пользу Кредитора. Заемщик также вправе предоставить договор об ипотеке, соответствующий требованиям Законодательства, составленный совместно с Кредитором и подтверждающий факт государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора.

## **6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ**

**6.1.** Страхование рисков является полным и условие о полном страховании рисков признается исполненным, если Заемщик застраховал/обеспечил страхование всех рисков, предусмотренных п. 6.1.1 и 6.1.2 Правил, а также не позднее даты фактической выдачи Кредита или за 14 (Четырнадцать) календарных дней до наступления любой иной из дат, предусмотренных п. 6 Правил, предоставил Кредитору копии документов (с предъявлением оригиналов) по уплате страховых премий по рискам, подлежащим страхованию на текущий момент.

6.1.1. Риски, страхование которых является обязательным условием заключения и исполнения Договора.

Риски утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки:

- а) пожар;
- б) удар молнии;
- в) стихийные бедствия (буря, смерч, ураган, вихрь, паводок), необычное для данной местности выпадение осадков (град, обильные снегопады и дожди) и другие стихийные бедствия;
- г) взрыв бытового газа;
- д) взрыв паровых котлов;
- е) воздействие (утечка) жидкостей из водопроводных, канализационных, отопительных систем, систем пожаротушения, а также воздействие средств пожаротушения (вода, специальные средства) в результате правомерных действий по ликвидации пожара, в том числе проникновение жидкостей из других помещений;
- ж) выход подпочвенных вод, просадка и оседание грунтов;
- з) падение на объект страхования летательных аппаратов и/или их частей;
- и) наезд транспортных средств;
- к) кража со взломом, грабеж, разбой, а также иные противоправные действия третьих лиц;
- л) конструктивные дефекты.

Указанные риски должны быть застрахованы не позднее 10 (Десяти) Рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки.

6.1.2. Риски, страхование которых НЕ является обязательным в соответствии с Договором.

- Риски причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщиком:

- а) смерть Заемщика, явившаяся следствием несчастного случая и/или заболевания, произошедшая в период действия договора страхования;
- б) постоянная утрата Заемщиком трудоспособности (присвоение статуса инвалида I или II группы) в результате несчастного случая и/или заболевания, произошедших в период действия договора страхования;
- в) временная утрата трудоспособности (нетрудоспособность Заемщика, впервые

проявившаяся во время действия Договора и не позволяющая Заемщику заниматься трудовой деятельностью на протяжении не менее 30 и не более 120 дней со дня ее наступления) в результате несчастных случаев, произошедших в период действия договора страхования.

- Риск утраты права собственности (титульное страхование) Предмета ипотеки:

а) страховая сумма: не более рыночной стоимости Предмета ипотеки в соответствии с отчетом об оценке.

б) период страхования риска: в течение 3 (Трех) лет с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки в ЕГРН Регистрирующим органом.

**6.2.** При страховании рисков, предусмотренных в п. 6.1 Правил, страховая сумма по каждому из рисков, страхование которых является обязательным или необязательным условием Договора, должна соответствовать следующим условиям.

6.2.1. Страховая сумма по Договору страхования в каждую конкретную дату срока действия Договора не должна быть меньше Страховой суммы по соответствующему риску, указанной в п. 6 Правил, с учетом ограничения, предусмотренного п. 6.2.2 Правил.

6.2.2. По рискам:

6.2.2.1. утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки,

6.2.2.2. прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки

Страховая сумма не должна быть меньше ОСЗ на дату заключения договора страхования.

**6.3.** Заемщик обеспечивает (если предусмотрено ИУ) страхование рисков, являющееся обязательным условием Договора, а также, в зависимости от собственного решения, рисков, страхование которых НЕ является обязательным условием Договора (но является основанием для отсутствия Надбавки), в течение следующих сроков:

6.3.1. риски утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки и риски прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки не позднее срока, указанного в п. 6.1.1 Правил, и на срок:

6.3.1.1. по риску утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки – до окончания срока действия Договора;

6.3.1.2. по риску прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки – на срок до истечения 3 (Трех) лет с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки;

6.3.2. риски причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщиком/риски причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщиком в результате несчастного случая – не позднее даты фактической выдачи Кредита и на весь срок действия Договора.

## **7. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА**

**7.1.** За полученный Кредит Заемщик уплачивает Кредитору Проценты.

**7.2.** Проценты начисляются Кредитором начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату фактического окончательного возврата Кредита включительно на Остаток ссудной задолженности, из расчета действующей по Кредиту Процентной ставки и фактического количества календарных дней в году.

7.2.1. Ежемесячной уплате подлежат Проценты, начисленные за истекший Процентный период.

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

**7.3.** Заемщик погашает Кредит и уплачивает Проценты путем осуществления Платежей в следующем порядке.

7.3.1. До подписания Договора Заемщик открывает Текущий счет.

Исполнение обязательств по Кредиту по месту нахождения Заемщика осуществляется путем размещения не позднее 18:00 Платежной даты на Текущем счете денежных средств в размере не меньшем, чем сумма обязательств Заемщика по Кредиту на указанную дату, или иным способом, предусмотренным Законодательством.

7.3.2. Требования (в том числе платежные требования) Кредитора по списанию средств Заемщика в погашение текущего Платежа подлежат предъявлению к исполнению в платежную дату при внесении Заемщиком на указанный счет суммы, необходимой для полной оплаты текущего платежа, либо при внесении Заемщиком суммы, необходимой для полной оплаты текущего Платежа и суммы ЧДП, в случае если Заемщик в соответствии с п. 7.4 Правил направил заявление о ЧДП и его дата приходится на Платежный период.



7.3.3. В случае если на 18:00 минут Платежной даты денежных средств на Текущем счете недостаточно, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по погашению Кредита в сумме, соответствующей требованию Кредитора по Договору, требования (в том числе платежные требования) Кредитора подлежат предъявлению и исполнению в следующем порядке:

7.3.3.1. в первую очередь – к Текущему счету;

7.3.3.2. во вторую очередь – ко всем остальным банковским счетам (включая карточные счета), открытым у Кредитора.

7.3.4. При отличии валюты счета, с которого согласно п. 7.3.3.2 Правил подлежат списанию средства Заемщика, от рублей Российской Федерации, Кредитор самостоятельно осуществляет конверсию денежных средств по курсу Кредитора на дату списания в размере, соответствующем требованию Кредитора по Договору, с последующим зачислением полученной суммы на Текущий счет и исполнением предъявленного к Текущему счету требования (в том числе платежного требования) в соответствии с условиями Договора.

7.3.5. Датой исполнения обязательств Заемщика по Договору Стороны согласились считать любую из следующих дат:

7.3.5.1. дату исполнения Кредитором требования (в том числе платежного требования) по списанию соответствующих сумм с Текущего счета или других счетов Заемщика у Кредитора в порядке, определенном в пп. 7.3.2–7.3.4 Правил;

7.3.5.2. зачисление денежных средств на Корреспондентский счет Кредитора в случае, если погашение будет осуществлено с банковского счета Заемщика, открытого в другой кредитной организации;

7.3.5.3. дату прекращения обязательств Заемщика по Договору в соответствии с п. 8.3.4. Правил;

7.3.5.4. дату уплаты Заемщиком соответствующих сумм иным способом, предусмотренным Законодательством.

7.3.6. Все Платежи, кроме последнего, Заемщик производит в Платежную дату.

7.3.7. Сроком окончательного и полного возврата Кредита и уплаты Процентов является дата, отстоящая от даты предоставления Кредита на точное число календарных месяцев, равных сроку Кредита.

7.3.8. Первый Платеж включает только Проценты, начисленные за период времени со дня, следующего за днем предоставления Кредита, по Платежную дату, следующую за датой предоставления Кредита, и подлежит внесению в Первую платежную дату, следующую за датой предоставления Кредита.

7.3.9. В последующие месяцы срока действия Кредита Заемщик вносит Платежи в следующем порядке:

7.3.9.1. ежемесячно Заемщик уплачивает Платеж в размере, рассчитанном по Формуле 1 (за исключением случаев, указанных в п. 7.3.9.2 Правил):

Формула 1 (аннуитетные платежи – равные по сумме ежемесячные платежи, включающие суммы по возврату Кредита и уплате начисленных Процентов):

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

где

РЕП – размер ежемесячного Платежа;

ОСЗ – остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на дату проведения расчета;

ПС – значение Процентной ставки на дату проведения расчета;

Кол.мес. – количество полных Процентных периодов, оставшихся до фактического окончательного возврата Кредита.

Размер Платежа, рассчитанный по Формуле 1, подлежит перерасчету при осуществлении Заемщиком ЧДП (за исключением случаев сокращения срока возврата Кредита при оставлении размера Платежа неизменным в соответствии с заявлением Заемщика), а также в случаях изменения Процентной ставки, предусмотренных Разделом 4 и 8 ИУ (для расчета используется Остаток ссудной задолженности на начало операционного дня даты изменения Процентной ставки);

7.3.9.2. если сумма Процентов, начисленных за соответствующий Процентный период, превышает размер Платежа, определенного в соответствии с п. 7.3.9.1 Правил, Заемщик уплачивает Платеж в размере начисленных по Формуле 2 Процентов.

Формула 2 (простые проценты):

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

где

$i$  – Порядковый номер дня в Процентном периоде;

РЕП – размер ежемесячного платежа;

$\text{ОСЗ}_i$  – Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) по состоянию на начало  $i$ -го дня Процентного периода;

ДК – количество календарных дней в Процентном периоде;

$\text{ПС}_i$  – значение Процентной ставки (в процентах годовых) на начало  $i$ -го дня Процентного периода;

$\text{Кол. дней}_i$  – фактическое количество дней в году (365 или 366), к которому принадлежит  $i$ -й день Процентного периода;

7.3.9.3. Кредитор информирует Заемщика о Платежах, рассчитанных по Формуле 1 и Формуле 2, путем предоставления Информационного расчета, в котором указываются график предстоящих Платежей, их суммы и сумма начисленных на дату Платежа Процентов;

7.3.9.4. Информационный расчет составляется Кредитором исходя из следующих предположений и допущений:

7.3.9.4.1. ЧДП Кредита не производится;

7.3.9.4.2. перенос Платежной даты в связи с выходными и праздничными днями не учитывается;

7.3.9.4.3. выполнение Заемщиком условия о полном страховании рисков в течение оставшегося срока Кредита соответствует его фактическому выполнению в дату составления Информационного расчета;

7.3.9.4.4. процентная ставка по Кредиту не изменяется;

7.3.9.4.5. льготный период не наступает;

7.3.9.5. Информационный расчет подлежит пересчету при несоблюдении любого из предположений и допущений, указанных в п. 7.3.9.4 Правил.

7.3.10. В случае если размер Платежа превышает полный фактический объем обязательств Заемщика за предпоследний Процентный период, исчисленный на основании пп. 7.1, 7.3.8, 9.2 Правил, то вышеуказанный Платеж производится в размере полного фактического объема обязательств Заемщика на дату его совершения, а сам Платеж будет последним. В этом случае пп. 7.3.11 и 7.3.12 Правил не применяются.

7.3.11. Последний Платеж по Кредиту подлежит внесению в течение календарного месяца, начинающегося с даты, которая наступит через точное число календарных месяцев, равное сроку погашения Кредита, уменьшенному на один календарный месяц от даты погашения Кредита.

7.3.12. Последний Платеж по Кредиту включает в себя оставшуюся сумму Кредита и сумму начисленных Процентов. Проценты уплачиваются из расчета оставшейся суммы Кредита за фактическое количество дней, начиная с даты, следующей за датой окончания предпоследнего полного Процентного периода, до даты фактического окончательного возврата Кредита, причем обе даты включительно.

7.3.13. В случае отсутствия просрочки при исполнении обязательств Заемщиком из суммы Платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по выплате Процентов, а оставшиеся после уплаты Процентов средства направляются в счет возврата суммы Кредита.

7.3.14. В случае наличия просрочки при исполнении обязательств Заемщиком по Договору размер неисполненного Платежа увеличивается на сумму начисленных неустоек.

7.3.15. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для исполнения им обязательств по Договору в полном объеме устанавливается следующий порядок погашения требований Кредитора:

7.3.15.1. в первую очередь – требования по погашению просроченных обязательств по Кредиту в следующей очередности:

7.3.15.1.1. требование по уплате не уплаченных в срок Процентов, начисленных на Остаток ссудной задолженности;

7.3.15.1.2. требование по уплате просроченной задолженности по основному долгу;

7.3.15.2. во вторую очередь – обязательства Заемщика по Договору, существующие на дату Платежа, в следующей очередности и только в течение Платежного периода:

7.3.15.2.1. требование по уплате Процентов за пользование Кредитом;

7.3.15.2.2. требование по возврату основного долга (суммы Кредита);

7.3.15.3. в третью очередь – иные платежи, предусмотренные Законодательством, в том числе в счет погашения издержек Кредитора по получению исполнения по Договору;

7.3.15.4. в четвертую очередь – требования Кредитора к Заемщику по уплате существующей на дату платежа неустойки в виде пени. Подлежат удовлетворению после полного удовлетворения требований, перечисленных в пп. 7.3.15.1–7.3.15.3 Правил, исполняются Заемщиком в дату внесения им денежных средств и направляются Кредитором на погашение обязательств Заемщика в следующем порядке: сначала на погашение неустойки, начисленной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по уплате Процентов, а затем на погашение неустойки, начисленной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату основного долга.

7.3.16. Погашение требований, предусмотренных пп. 7.3.15.1.1–7.3.15.1.2 Правил, в дату внесения Заемщиком денежных средств производится сначала по первому поколению, затем по последующим поколениям в порядке очередности их возникновения. В целях Договора под поколением понимается просроченная задолженность по основному долгу и/или процентам за один Процентный период.

**7.4.** Заемщик вправе осуществить ПДП или ЧДП, которое может быть произведено в любой рабочий день (не более 1 раза в день), с соблюдением условий о предварительном уведомлении Кредитора путем подачи заявления по форме Кредитора. При этом Проценты, начисленные до даты такого ПДП или ЧДП в соответствии с условиями Договора, подлежат уплате в полном объеме в дату ПДП или ЧДП.

**7.5.** При размещении Заемщиком денежных средств на Текущем счете в размере большем, чем указано в заявлении о ЧДП, ЧДП осуществляется в объеме, указанном в заявлении. При размещении Заемщиком денежных средств на Текущем счете в размере меньшем, чем указано в заявлении о ЧДП, Заемщик уполномочивает Кредитора произвести списание с Текущего счета средств в соответствии с заявлением.

**7.6.** После осуществления ЧДП Кредита в соответствии с условиями пп. 7.4–7.5 Правил, по умолчанию осуществляется сокращение размера ежемесячного периодического платежа, указанного в Информационном расчете платежей по Кредиту. При осуществлении ЧДП Кредита с сокращением размера ежемесячного периодического платежа срок погашения Кредита не изменяется.

**7.7.** ЧДП Кредита с сокращением срока погашения Кредита, указанного в п. 2 ИУ, осуществляется по желанию Заемщика в соответствии с заявлением Заемщика, указанным в п. 7.4 Правил. При осуществлении частичного досрочного погашения Кредита с сокращением срока погашения Кредита размер ежемесячного периодического Платежа (за исключением последнего) по Кредиту не изменяется. При этом Кредитор производит перерасчет размера последнего Платежа, исходя из нового ОСЗ по формуле, установленной Договором.

**7.8.** После ЧДП Кредитор информирует Заемщика о результатах перерасчета ежемесячных Платежей, о размере последнего Платежа и о сроке Кредита путем предоставления нового Информационного расчета в соответствии с п. 8.3.3 Правил при личном обращении в кредитующее подразделение. При этом неполучение Заемщиком обновленного Информационного расчета не освобождает Заемщика от обязанности исполнения Договора на измененных условиях.

## **8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **8.1. Заемщик обязуется**

#### **8.1.1. Независимо от целевого назначения Кредита и схемы сделки:**

8.1.1.1. возратить Кредит в полном объеме и уплатить Проценты в размере и порядке, установленных Договором, в том числе в случае изменения Процентной ставки, если это предусмотрено ИУ, и/или в случае перерасчета Платежа согласно Договору;

8.1.1.2. подтверждать страхование рисков, если такое предусмотрено в Разделе 6 Правил, путем предоставления Кредитору подписанного (-ых) Договора (-ов) страхования и копий документов (с предъявлением оригиналов), подтверждающих оплату страховых премий, предусмотренных Договором (-ами) страхования;

8.1.1.3. не вносить без предварительного согласования с Кредитором изменения в условия Договора (-ов) страхования в части:

8.1.1.3.1. перечня застрахованных рисков, предусмотренных Разделом 6 Правил;

8.1.1.3.2. изменений, влекущих нарушение требований Кредитора к страхованию, размещенных на официальном сайте Кредитора ([www.rncb.ru](http://www.rncb.ru)), на информационных стендах в

структурных подразделениях Кредитора;

8.1.1.4. при получении требования Кредитора о необходимости заключения нового Договора страхования такой Договор страхования должен быть заключен со страховой компанией, соответствующей требованиям Кредитора к страховым компаниям и соответствие которой указанным требованиям Кредитора подтверждено (вся необходимая информация размещена на официальном сайте Кредитора ([www.rncb.ru](http://www.rncb.ru)), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора);

8.1.1.5. в случае передачи прав по Закладной новому владельцу в течение 10 (Десяти) рабочих дней, считая от даты получения уведомления, изменить первого выгодоприобретателя в Договоре страхования, указав в качестве нового первого выгодоприобретателя нового владельца Закладной;

8.1.1.6. обеспечить Кредитору возможность для контроля целевого использования Кредита;

8.1.1.7. досрочно вернуть Кредит, уплатив начисленные Проценты и неустойки, не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней, считая с даты предъявления Кредитором письменного требования о досрочном погашении Кредита в случаях, предусмотренных п. 8.4.1 Правил;

8.1.1.8. уведомить Кредитора в тридцатидневный срок об изменении персональных данных (фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты рождения, данных документа, удостоверяющего личность), места жительства, состава семьи, места работы, смены работодателя и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору;

8.1.1.9. уведомить Кредитора в тридцатидневный срок, считая с даты, когда Заемщик узнал о возбуждении в отношении себя в соответствии с Законодательством:

8.1.1.9.1. уголовного дела;

8.1.1.9.2. дела особого производства, в том числе, но не исключительно:

8.1.1.9.2.1. дела о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным;

8.1.1.9.2.2. дела об установлении некорректности записей в книгах актов гражданского состояния;

8.1.1.9.3. искового производства, способного повлиять на исполнение обязательств по Договору;

8.1.1.9.4. о факте искового производства в отношении Предмета ипотеки или о событиях, которые в дальнейшем могут повлечь возбуждение такого производства;

8.1.1.10. предоставлять по требованию Кредитора один раз в год документы, подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, взимаемых с собственника Предмета ипотеки в соответствии с Законодательством, а также информацию и документы, подтверждающие выполнение иных обязательств собственника Предмета ипотеки;

8.1.1.11. по требованию Кредитора предоставлять ему информацию о его финансовом положении и доходах;

8.1.1.12. в случае передачи Кредитором функций обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству другой кредитной организации и уведомления Кредитором Заемщика о вышеуказанной передаче исполнять требования обслуживающей кредитной организации, как если бы они исходили от Кредитора;

8.1.1.13. в случае утраты права собственности на Предмет ипотеки по причине его уничтожения в результате сноса, реконструкции или капитального ремонта дома, где он находится, передать в залог (ипотеку) Кредитору жилое помещение, предоставляемое взамен Предмета ипотеки, в течение 10 (Десяти) рабочих дней, считая с даты государственной регистрации права собственности на него;

8.1.1.14. ознакомиться с Информационным расчетом, предоставленным Кредитором в соответствии с пп. 8.3.3 Правил, подписать и передать Кредитору подписанный экземпляр Информационного расчета. Не уклоняться и не создавать препятствий для ознакомления с Информационным расчетом;

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

согласия Кредитора;

8.1.1.16. в случае обращения взыскания на Предмет ипотеки освободить его в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты обращения взыскания, с последующим обращением о снятии с регистрационного учета по месту жительства по адресу Предмета ипотеки;

8.1.1.17. по письменному требованию Кредитора, в том числе, но не ограничиваясь случаями утраты Закладной и необходимости внесения в Закладную изменений, не противоречащих Договору, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения такого требования подписать и (при наличии иных залогодателей) обеспечить подписание соглашения об изменении содержания Закладной или соглашения об аннулировании Закладной и выдаче новой, а также составить и (при наличии иных залогодателей) обеспечить составление новой Закладной или ее дубликата;

8.1.1.18. не использовать прямо или косвенно полученный в РНКБ Банк (ПАО) Кредит на погашение обязательств других заемщиков перед РНКБ Банк (ПАО);

8.1.1.19. предоставлять Кредитору возможность производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.

### **8.1.2. При предоставлении Кредита на приобретение на Вторичном рынке недвижимости:**

*по Кредитам, предоставленным до государственной регистрации права собственности и ипотеки в силу закона:*

8.1.2.1. досрочно погасить Кредит в установленный срок в следующих случаях:

8.1.2.1.1. при непредоставлении Кредитору в течение 90 (Девяноста) календарных дней от даты фактического предоставления Кредита ДКП с отметками о государственной регистрации права собственности Заемщика на предмет ипотеки и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора – не позднее 92 (Девяноста двух) календарных дней, считая от даты фактического предоставления кредита;

*при использовании наличной формы расчетов по ДКП с Продавцом Предмета ипотеки:*

8.1.2.1.2. предоставить Кредитору в течение 2 (Двух) месяцев с даты государственной регистрации перехода права собственности по ДКП Заемщику оригинал(-ы) собственноручной(-ых) расписки(-ок) Продавца Предмета ипотеки (возвращается Заемщику после изготовления копии).

### **8.1.3. При предоставлении Кредита на приобретение строящегося Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости:**

*при приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214:*

8.1.3.1. в случае невозможности зарегистрировать Договор приобретения в Регистрирующем органе досрочно, не позднее 90 (Девяноста) календарных дней, считая с даты подписания Договора приобретения, погасить Кредит и проценты, если Кредит был предоставлен до даты государственной регистрации Договора приобретения;

8.1.3.2. при отказе Регистрирующего органа в регистрации залога прав требования по Договору приобретения в силу закона в пользу Кредитора обеспечить подписание договора о залоге прав требования по Договору приобретения и его подачу на государственную регистрацию залога прав требования в пользу Кредитора в Регистрирующий орган не позднее срока, предусмотренного п. 3.4. Правил;

8.1.3.3. в случае неисполнения обязанностей, согласно п. 7.1.3.2 Правил, погасить Кредит не позднее 10 (Десяти) Рабочих дней, считая с даты государственной регистрации Договора приобретения;

8.1.3.4. в случае невозможности зарегистрировать залог прав требования в силу договора о залоге прав требования по Договору приобретения в Регистрирующем органе в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней со дня его подписания досрочно погасить Кредит и Проценты не позднее 62 (Шестидесяти двух) календарных дней, считая с даты подписания договора о залоге прав требования по Договору приобретения, если Кредит был предоставлен до даты государственной регистрации Договора приобретения;

*при приобретении Предмета ипотеки в собственность с любой схемой сделки:*

8.1.3.5. в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки, предоставить Кредитору копию (при предъявлении оригинала) или нотариально заверенную копию Договора приобретения (или иной правоустанавливающий документ в соответствии с Законодательством) с отметкой о регистрации права собственности на Предмет ипотеки и ипотеки в силу закона. В случае отсутствия на Договоре приобретения (или ином

правоустанавливающим документе в соответствии с Законодательством) отметок Регистрирующего органа о регистрации ипотеки в силу закона Заемщик вправе предоставить выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора;

8.1.3.6. при невозможности исполнения условия, указанного в п. 7.1.3.9 Правил, обеспечить подписание с Кредитором договора об ипотеке Предмета ипотеки в течение срока, установленного п. 3.4. Правил, а также обеспечить составление при участии Кредитора надлежащим образом оформленной Закладной и выполнения всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для их предоставления в Регистрирующий орган;

8.1.3.7. не позднее срока, предусмотренного ИУ, подписать/обеспечить подписание договоров, которые предусмотрены в качестве обеспечения по Договору, а также предоставление в Регистрирующий орган указанных обеспечительных договоров и заявления о регистрации ипотеки в случаях, предусмотренных Законодательством и Договором;

8.1.3.8. обеспечить составление при участии Кредитора надлежащим образом оформленной Закладной до подачи в Регистрирующий орган документов для регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки и в дальнейшем обеспечить выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для ее предоставления в Регистрирующий орган;

8.1.3.8.1. в случае если Заемщиком своевременно не была составлена и подана Закладная в Регистрирующий орган в соответствии с п. 7.1.3.8 Правил, не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней с даты предъявления Кредитором требования о составлении Закладной обеспечить ее составление при участии Кредитора и выполнить все действия в соответствии с Законодательством, необходимые для ее предоставления в Регистрирующий орган;

8.1.3.9. предоставить в Регистрирующий орган заявление о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора одновременно с предоставлением документов на государственную регистрацию права собственности на Предмет ипотеки и Закладную;

8.1.3.10. в течение Инвестиционного периода предоставлять Кредитору документы, необходимые для перехода на Титульный период в соответствии с Правилами. В случае неисполнения данного условия, а также в случае утраты обеспечения, предоставленного Заемщиком в соответствии с условиями Договора, или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, по требованию Кредитора предоставить дополнительное обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору;

8.1.3.11. до государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора по требованию Кредитора в письменной форме предоставлять последнему информацию о ходе строительства Предмета ипотеки и его оформления в собственность Заемщика;

8.1.3.12. предоставить отчет об оценке, соответствующий (-ее) требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки, завершеного строительством Предмета ипотеки в случае, если это предусмотрено Договором;

8.1.3.13. уведомить Кредитора с использованием любого доступного средства связи в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней до планируемой даты внесения изменений в Договор приобретения по любой причине;

8.1.3.14. уведомить Кредитора о планируемом расторжении или признании недействительным Договора приобретения по любой причине в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней, предшествующих расторжению/со дня принятия решения судом, и в день возврата Правообладателем денежных средств полностью погасить Кредит и Проценты;

8.1.3.15. уведомить Правообладателя о необходимости перечисления денежных средств на Текущий счет Заемщика, открытый у Кредитора, в случае расторжения по любой причине Договора приобретения в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней, предшествующих расторжению;

8.1.3.16. не заключать договор уступки права требования по Договору приобретения без письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Правообладателем или Заемщиком;

8.1.3.17. в случае прекращения Договора эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ 214 предоставить Кредитору не позднее 2 (Двух) рабочих дней после поступления со Счета эскроу денежных средств на Залоговый счет, заявление на ПДП Кредита. *при использовании аккредитивной формы расчетов в соответствии с п. 4.2 Правил:*

8.1.3.17. в заявление на открытие аккредитива включить поручение Кредитору о перечислении денежных средств с Текущего счета на счет покрытия аккредитива в размере, предусмотренном Договором приобретения в качестве суммы оплаты с использованием аккредитива (но не менее суммы предоставляемого Кредита);

8.1.3.18. предоставить оригинал (возвращается после изготовления копии) зарегистрированного Договора приобретения с отметкой Регистрирующего органа в пользу Кредитора в течение 90 (Девяноста) календарных дней с момента предоставления кредита. В случае отсутствия отметки о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора Заемщик вправе предоставить Кредитору выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору приобретения в пользу Кредитора (если Кредит был предоставлен до даты государственной регистрации Договора приобретения);

8.1.3.19. досрочно погасить Кредит и проценты не позднее дня закрытия аккредитива и возврата средств Кредита и собственных средств Заемщика на Текущий счет в следующих дополнительных случаях:

8.1.3.19.1. при невозможности подать на государственную регистрацию либо при не регистрации договора о залоге прав требования по Договору приобретения (если ипотека в силу закона в пользу Кредитора не была зарегистрирована);

8.1.3.19.2. не продления Заемщиком срока аккредитива в установленном порядке в соответствии с тарифами Кредитора, при наличии согласия Кредитора и правообладателя;

8.1.3.19.3. не регистрации Договора приобретения и залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору приобретения в пользу Кредитора;

8.1.3.19.4. при отсутствии информации в ЕГРН, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по Договору приобретения в пользу Кредитора (в случае отсутствия соответствующей отметки Регистрирующего органа на зарегистрированном Договоре приобретения);

8.1.3.20. предоставить в залог Кредитору дополнительное обеспечение, стоимость которого достаточна для обеспечения Остатка ссудной задолженности по Кредиту и процентов за год, при невозможности осуществить досрочное погашение Кредита в случае не регистрации Договора приобретения в течение 90 (Девяноста) календарных дней с даты фактической выдачи Кредита.

8.1.4. Индивидуальными условиями также могут быть предусмотрены иные обязанности Заемщика, которые в дополнение к обязанностям, предусмотренным п. 8.1 Правил, обязан исполнять Заемщик.

## **8.2. Заемщик имеет право:**

8.2.1. произвести ПДП или ЧДП, отказаться от получения Кредита до даты его фактической выдачи;

8.2.2. отказаться от страхования или застраховать/обеспечить страхование рисков, указанных в п. 6 Правил, страхование которых не является обязательным в соответствии с Договором;

8.2.3. принять решение о смене в течение срока действия Договора страховой компании и расторгнуть Договор страхования досрочно, одновременно заключить новый Договор страхования, отвечающий положениям Раздела 6 Правил;

8.2.4. заключить Договор страхования на срок 1 (Один) год с последующей ежегодной пролонгацией до полного погашения Кредита;

8.2.5. в течение действия Договора обратиться к Кредитору с требованием о предоставлении Льготного периода (далее - Требование) в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» одним из способов, указанных в п. 10.6. Правил.

## **8.3. Кредитор обязуется:**

8.3.1. предоставить Заемщику Кредит в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, установленные Договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Разделом 4 Правил;

8.3.2. после полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору в случае обращения Заемщика выдать ему документы, подтверждающие их исполнение;

8.3.3. предоставить Заемщику Информационный расчет, составленный в соответствии с Договором, в следующих случаях:

8.3.3.1. в дату фактического предоставления Кредита;

8.3.3.2. в иных случаях по обращению Заемщика, в том числе, но не

исключительно:

8.3.3.2.1. в случае изменения Процентной ставки, если это предусмотрено Индивидуальными условиями;

8.3.3.2.2. в случае осуществления Заемщиком ЧДП не позднее 30 (Тридцати) календарных дней после обращения Заемщика к Кредитору;

8.3.4. в случае осуществления страховой выплаты Кредитору в соответствии с условиями Договора страхования прекратить обязательства Заемщика в части непогашенной задолженности по Договору, покрываемой за счет полученного страхового возмещения;

8.3.5. в случае не предусмотренного Договором изменения его условий, влекущего изменение полной стоимости Кредита, предоставить Заемщику информацию о полной стоимости Кредита в соответствии с п. 10.10 Правил;

8.3.6. в случае соответствия Требования Заемщика требованиям Федерального закона от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», сообщить Заемщику об изменении условий Кредитного договора в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней, одним из способов, указанных в п. 10.5 Правил;

8.3.7. в случае не соответствия Требования Заемщика требованиям Федерального закона от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», уведомить Заемщика об отказе в удовлетворении его Требования в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней, одним из способов, указанных в п. 10.5 Правил.

#### **8.4. Кредитор имеет право:**

8.4.1. потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы Кредита, начисленных Процентов и суммы неустойки в следующих случаях:

8.4.1.1. при нецелевом использовании Кредита;

8.4.1.2. при полной или частичной утрате, или повреждении Предмета ипотеки либо иного имущества (при наличии такового), залог которого является обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Договору, утрате иного обеспечения, предоставленного в соответствии с Договором, или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает;

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

8.4.1.4. при необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки;

8.4.1.5. при нарушении обязанностей по страхованию риска утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки;

8.4.1.6. при нарушении Заемщиком правила о замене Предмета ипотеки в случае его повреждения или утраты;

8.4.1.7. при несообщении Кредитору обо всех правах третьих лиц на Предмет ипотеки и иных обременениях;

8.4.1.8. при нарушении Заемщиком правил распоряжения Предметом ипотеки и его последующего залога;

8.4.1.9. при нарушении Заемщиком сроков внесения очередного Платежа или его части более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней или неоднократно;

8.4.1.10. в других случаях, предусмотренных Законодательством;

8.4.2. в случае неисполнения Заемщиком требования Кредитора о досрочном исполнении обязательств по Договору в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней, считая от даты его предъявления Кредитором, обратиться с иском на Предмет ипотеки, находящийся в залоге у Кредитора, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика;

8.4.3. если основанием для досрочного истребования является нарушение сроков внесения Платежа или его части, потребовать обращения с иском на предмет залога (ипотеки) в следующих случаях:

8.4.3.1. нарушение Заемщиком сроков внесения очередного Платежа либо его части более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней в случае, если сумма просроченного Платежа или его части составляет более 5 (Пяти) процентов от стоимости Предмета залога (ипотеки).

8.4.3.2. Нарушение Заемщиком сроков внесения очередного Платежа либо его части более чем на 3 (Три) месяца в случае, если сумма просроченного Платежа либо его части составляет менее 5 (Пяти) процентов от стоимости Предмета залога (ипотеки);

8.4.3.3. при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению



Платежей более 3 (Трех) раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

8.4.4. проверять целевое использование Кредита путем осуществления контроля порядка проведения расчетов, установленного ДКП или Договором приобретения;

8.4.5. в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, предусмотренном п. 3.3 Правил, а также в случае неисполнения Заемщиком обязательств, установленных Разделом 0 Правил. Договор считается расторгнутым со дня направления Заемщику уведомления о его расторжении, если более поздний срок не указан в уведомлении;

8.4.6. в течение срока действия Договора требовать от Заемщика путем направления письменного требования предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по Договору. При этом Кредитор вправе требовать предоставления вышеуказанной информации и документов не только в сроки, предусмотренные Договором, но и чаще по собственному усмотрению;

8.4.7. передать функции обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству другой кредитной организации;

8.4.8. передать отчет об оценке Предмета ипотеки, полученный от Заемщика, без получения его согласия, для проведения экспертизы в саморегулируемую организацию оценщиков;

8.4.9. в случае прекращения Договора эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. ФЗ №214, перечислить денежные средства со Счета эскроу на Залоговый счет без дополнительного распоряжения Заемщика.

8.4.10. передать права по Закладной (при наличии) /уступить права (требования), принадлежащие Кредитору по Договору, а также передать связанные с правами (требованиями) документы и информацию третьему лицу, в том числе не имеющему лицензии на осуществление банковских операций. Передать в залог права по Закладной (при наличии) другому лицу в соответствии с порядком, установленным Законодательством. Передача прав по Закладной (при наличии) /уступка прав (требований) третьему лицу, не имеющему лицензии на осуществление банковских операций, возможна в случаях, предусмотренных Законодательством, или в случае наличия согласия Заемщика.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** Заемщик в соответствии с Законодательством отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору своими доходами и принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с Законодательством не может быть обращено взыскание.

**9.2.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по возврату основного долга и/или Процентов по Кредиту, начиная с даты, следующей за датой возникновения указанной просроченной задолженности, и до даты ее окончательного погашения Заемщик обязуется оплачивать Кредитору неустойку в размере, предусмотренном Индивидуальными условиями, за каждый день просрочки исполнения.

**9.3.** Датой оплаты Заемщиком неустойки, указанной в п. 9.2 Правил, считается дата фактического получения Кредитором денежных средств, достаточных для уплаты неустойки. Неустойка, предусмотренная Договором, не покрывает убытки Кредитора, который вправе взыскать их в полном размере с Заемщика сверх неустойки.

**9.4.** Обязательства по возврату Кредита и уплате Процентов в соответствии с Договором считаются исполненными при наступлении любого из следующих событий:

9.4.1. возврат суммы Кредита и начисленных Процентов за весь срок Кредита, а также уплата сумм неустоек в полном объеме;

9.4.2. признание обязательств по Договору исполненными в иных случаях, предусмотренных Законодательством, а также Договором в случае осуществления страховой выплаты Кредитору в соответствии с п. 6 Правил в размере, достаточном для полного погашения задолженности по Договору.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**10.1.** При необходимости совершения нотариальных действий в отношении документов, оформляемых при заключении сделки с участием Кредитора в качестве стороны, привлекается нотариус, предварительно согласованный Сторонами.

**10.2.** Кредитор не несет издержек, связанных с передачей в залог имущества в

обеспечение исполнения обязательств по Договору, включая (но не ограничиваясь) уплату тарифа за удостоверение необходимых доверенностей и копий документов. Расходы, связанные с уплатой пошлины за государственную регистрацию ипотеки/перехода права собственности на Предмет ипотеки Стороны несут в соответствии с Законодательством.

**10.3.** Расходы, связанные с уплатой госпошлины за государственную регистрацию ипотеки/последующей ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора, Стороны несут в соответствии с Законодательством.

**10.4.** Условия Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон. Все дополнения и изменения к Договору должны совершаться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением изменения порядка погашения Заемщиком требований кредитора в связи с ЧДП.

**10.5.** Все юридически значимые сообщения (заявления/уведомления/извещения/требования/иное) по Договору, направленные Кредитором Заемщику, считаются доставленными с момента поступления Заемщику (в том числе в случае, если по обстоятельствам, зависящим от Заемщика, юридически значимое сообщение не было ему вручено или он не ознакомился с ним) или по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления Кредитором юридически значимого сообщения, в зависимости от того, какой срок наступит ранее.

Корреспонденция в адрес Заемщика направляется заказным письмом с уведомлением о вручении/без уведомления о вручении, телеграммой, вручается лично, направляется по электронной почте или иным способом, согласованным Сторонами в письменной форме после заключения Договора в качестве способа доставки корреспонденции.

Положения настоящего пункта применяются при условии, что Договором для отдельных видов корреспонденции не установлены иные, специальные правила о доставке корреспонденции.

**10.6.** Корреспонденция в адрес Кредитора может направляться по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручением отправления уполномоченному представителю Кредитора. Датой получения корреспонденции считается дата, указанная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или на копии письма при вручении.

**10.7.** Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна с письменного согласия другой Стороны в случаях, предусмотренных Законодательством.

**10.8.** При ненадлежащем исполнении условий, предусмотренных п. 10.7 Правил, Стороны несут ответственность в пределах суммы причиненных убытков.

**10.9.** Полная стоимость Кредита не является существенным условием Договора и носит информационный характер.

**10.10.** Расчет полной стоимости Кредита осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». В расчет полной стоимости Кредита включены: платежи по погашению основной суммы долга (Кредита) и Процентов по Договору, платежи заемщика в пользу Кредитора, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий Договора и (или) если выдача кредита поставлена в зависимость от совершения таких платежей, расходы по оценке передаваемого в залог Предмета ипотеки, расходы на страхование рисков, не подлежащих обязательному страхованию (добровольное страхование, если предусмотрено Индивидуальными условиями), расходы на страхование рисков, подлежащих обязательному страхованию. Расходы на страхование учтены в расчете полной стоимости Кредита, исходя из тарифов, рассчитанных на первый год страхования в страховой компании, отвечающей требованиям Кредитора, в которую обратился Заемщик. Указанные тарифы не учитывают индивидуальных особенностей Заемщика и Предмета ипотеки, и в случае обращения Заемщика в иную страховую компанию, отвечающую требованиям Кредитора, фактический размер полной стоимости Кредита может отличаться от указанного в Договоре. В расчет полной стоимости Кредита не включены платежи Заемщика, обязанность осуществления которых следует из требований федерального закона, неустойки, платежи, величина и сроки уплаты которых зависят от собственного решения Заемщика и (или) варианта его собственного поведения.

**10.11.** Заемщик уведомлен о том, что информация по Договору предоставляется Кредитором в бюро кредитных историй в объеме и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».

**10.12.** Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Законодательством.

**10.13.** Договор вступает в силу с даты подписания Индивидуальных условий и действует до полного выполнения Сторонами договорных обязательств.

**10.14.** Индивидуальные условия составляются в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для Заемщика и для Кредитора.

**10.15.** Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены также иные условия, применяемые в дополнение или взамен предусмотренных Правилами.

**10.16.** В течение всего срока действия Договора одновременно с Индивидуальными условиями подлежат применению Правила, действовавшие на дату подписания Индивидуальных условий.