с 01.03.2021

ПРАВИЛА
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОГАШЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ ДЛЯ ЗАЕМЩИКОВ – УЧАСТНИКОВ НИС (ПРАВИЛА)

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....1
2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 1
3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА 5
4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА.....6
5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА.....6
6. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА.....8
7. ОСОБЕННОСТИ ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА В СЛУЧАЕ ИСКЛЮЧЕНИЯ ЗАЕМЩИКА ИЗ РЕЕСТРА УЧАСТНИКОВ НИС 12
8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН 13
9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.....22
10. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ 23
11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ 23

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Правила являются неотъемлемой частью Договора, включающего также Индивидуальные условия.

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

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1. **Договор** – настоящий кредитный договор, состоящий из Индивидуальных условий кредитного договора и Правил.

2.2. **Договор банковского счета эскроу** – трехсторонний договор банковского счета эскроу между кредитной организацией, Застройщиком и Заемщиком.

2.3. **Договор купли-продажи** – соглашение, заключаемое между собственником Объекта недвижимости (продавцом) и Заемщиком (Участником НИС), в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность Заемщика (Участника НИС) Объект недвижимости, а Заемщик (Участник НИС) обязуется принять в собственность Объект недвижимости, уплатив определенную договором купли-продажи цену за счет средств целевого жилищного займа, предоставляемого Учреждением, кредитных средств, предоставляемых Кредитором, и собственных средств (при необходимости).

2.4. **Договор страхования** – договор (ы), предусматривающий (ие) страхование рисков, предусмотренных Разделом 10 Правил, в котором Кредитор указан в качестве первого выгодоприобретателя, заключеный (ые) на срок действия Договора в страховых компаниях, которые соответствуют требованиям Кредитора к страховым компаниям, и соответствие указанным требованиям Кредитором подтверждено. Вся необходимая информация размещена на официальном сайте Кредитора (www.rncb.ru), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.

2.5. **Договор участия в долевом строительстве** (сокращенно – **ДУДС**) – договор участия в долевом строительстве жилого помещения (Объекта недвижимости), приобретаемого с использованием денежных средств, предоставляемых в рамках Договора и договора ЦЖЗ, заключаемого между Заемщиком и Застройщиком в соответствии с предварительным Договором участия в долевом строительстве, реквизиты которого указаны в п. 22 ИУ, и отвечающий требованиям:

2.5.1. 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);

2.5.2. пункта 53 Правил предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2008 № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»,

а также являющийся основанием возникновения у Заемщика права собственности на такое жилое помещение (Объект недвижимости) в результате передачи ему законченного строительством Объекта недвижимости.

2.6. **Договор ЦЖЗ** – договор целевого жилищного займа, заключенный между участником НИС и Учреждением.

2.7. **Договор залога** – договор залога прав по договору залогового счета физического лица, заключаемый в целях обеспечения исполнения обязательств Залогодателя перед Кредитором и Учреждением.

2.8. **Договор залогового счета** – договор залогового счета физического лица, заключаемый между Банком и Заемщиком.

2.9. **Ежемесячный аннуитетный платеж** (сокращенно – **Платеж**) – платеж по кредиту, размер которого является фиксированным в течение всего срока кредита и равен Ежемесячному платежу НИС, установленному на год заключения кредитного договора.

2.10. **Ежемесячный платеж НИС** – денежные средства, перечисляемые ФГКУ «Росвоенипотека» на Счет ЦЖЗ Участника НИС в размере 1/12 Накопительного взноса, утвержденного федеральным законом о федеральном бюджете на текущий финансовый год.

2.11. **Закладная** – именная ценная бумага, первоначальным владельцем которой является Кредитор, составленная Заемщиком 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. **Заемщик/Залогодатель** – участник НИС, военнослужащий, гражданин Российской Федерации, проходящий военную службу по контракту и включенный в реестр участников НИС.

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

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

2.15. **Залоговый счет** – банковский счет, открываемый Кредитором на основании Договора залогового счета в целях зачисления на него денежных средств со счета эскроу, открытого в рамках 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», которые в полном объеме являются обеспечением по обязательствам Заемщика на основании заключенного между Кредитором и Заемщиком Договора и Договора залога, заключенного между Залогодателем, Кредитором и Учреждением.

2.16. **Застройщик** – юридическое лицо, независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды либо субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

2.17. **Индивидуальные условия** (сокращенно – **ИУ**) – часть Договора, содержащая условия, которые согласовываются Кредитором и Заемщиком индивидуально.

2.18. **Информационный расчет** – сведения о Платежах в погашение Кредита, включающие их график платежей, суммы Платежей и суммы начисленных по состоянию на начало каждого Платежного периода Процентов. Информационный расчет рассчитывается Кредитором в соответствии с Разделом 5 Правил. Информационный расчет не является частью Договора, носит информационный характер и не рассматривается Сторонами в качестве существенных условий.

2.19. **Кредит** – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику (Участнику НИС) на приобретение объекта недвижимости в собственность Заемщика (Участника НИС) по договору купли-продажи или ДУДС.

2.20. **Кредитные средства** – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику на условиях и на срок, указанных в Договоре.

2.21. **Кредитор** – кредитная организация, предоставляющая Заемщикам Кредиты на приобретение жилого помещения по договору купли-продажи или ДУДС.

2.22. **Льготный период** – срок, определенный Заемщиком, не превышающий 6 (шесть) календарных месяцев, на протяжении которого приостанавливается исполнение Заемщиком своих обязательств по Договору либо уменьшается размер платежей Заемщика по Договору в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

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

2.24. **Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих (НИС)** – совокупность правовых, экономических и организационных отношений, направленных на реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение.

2.25. **Объект недвижимости** – объект недвижимости (будущий объект недвижимости), описание которого предусмотрено ИУ, права требования на получение в собственность которого приобретаются на основании ДУДС с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ, залог (ипотека) которого после завершения строительства будет являться обеспечением по Кредиту. Права требования по Договору участия в долевом строительстве находятся в залоге (ипотеке) в силу закона у Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения, с даты государственной регистрации Органом регистрации прав Договора участия в долевом строительстве и регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) до даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости. Объект недвижимости находится в залоге (ипотеке) в силу закона у Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости и регистрации ипотеки в ЕГРН.

2.26. **Остаток ссудной задолженности** – остаток основного долга по Кредиту на начало операционного дня, подлежащий возврату и отражаемый Кредитором на ссудном счете Заемщика и/или счетах просроченных ссуд. Учет остатка ссудной задолженности ведется Кредитором в валюте Кредита с точностью до второго знака после запятой.

2.27. **Предмет ипотеки** – объект недвижимости, описание которого указано в п. 22 ИУ, приобретаемый с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ, залог (ипотека) которого является обеспечением по Кредиту. Объект недвижимости находится в залоге (ипотеке) в силу закона у Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения со дня государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости и регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

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

2.29. **Платежный период** – период времени, установленный п. 7 ИУ. В случае если последний день Платежного периода приходится на день, не являющийся Рабочим днем, дата окончания Платежного периода переносится на следующий за выходным Рабочий день. В течение Платежного периода подлежат погашению

обязательства за предшествующий ему Процентный период, а также ранее возникшие обязательства, если они не были исполнены до его наступления.

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

2.31. **Предварительный договор** – предварительный договор участия в долевом строительстве, отвечающий требованиям статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому стороны намерены в определенный Предварительным договором срок и на условиях заключить ДУДС.

2.32. **Продавец** – физическое или юридическое лицо (лица), указанное (ые) в п. 22 ИУ. Продавец Объекта недвижимости, приобретаемого Участником НИС с использованием ипотечного кредита и средств ЦЖЗ, а также (в отдельных случаях) с использованием собственных средств Участника НИС, являющегося (являющихся) собственником (собственниками) Объекта недвижимости на дату подписания Договора.

2.33. **Процентный период** – период времени, установленный в соответствии с п. 19 ИУ, в течение которого Кредитором производится начисление Процентов, подлежащих уплате в следующий за Процентным периодом Платежный период.

2.34. **Процентная ставка** – годовая процентная ставка по Кредиту, фиксированная на весь срок кредита и применяемая для расчета подлежащих уплате Процентов, размер которой устанавливается в соответствии с п. 4 ИУ.

2.35. **Проценты** – проценты, начисляемые Кредитором за пользование Заемщиком Кредитными средствами на сумму Остатка ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) по Процентной ставке, определенной в соответствии с п. 4 ИУ. Расчет суммы подлежащих погашению Процентов ведется Кредитором без промежуточных округлений с точностью до второго знака после запятой и округлением результата расчета по математическим правилам.

2.36. **Рабочий день** – любой день, который не признается в соответствии с Законодательством выходным и (или) нерабочим праздничным днем.

2.37. **Регистрирующий орган** – территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, уполномоченный совершать регистрационные действия с Предметом ипотеки, указанным в п. 22 ИУ.

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

2.39. **Свидетельство** – свидетельство о праве участника НИС на получение целевого жилищного займа.

2.40. **Стороны** – Кредитор и Заемщик, вместе и раздельно в зависимости от контекста Договора.

2.41. **Ссудный счет** – открытый Кредитором счет по учету кредитных средств, предоставленных Заемщику, на котором отражается Остаток ссудной задолженности, за исключением Просроченной задолженности.

2.42. **Счет ЦЖЗ** – специальный текущий счет в рублях Российской Федерации, номер которого указан в п. 17 ИУ, открытый Кредитором Заемщику как Участнику НИС с целью осуществления операций со средствами ЦЖЗ, а именно для осуществления расчетов за приобретаемый Предмет ипотеки и Платежей в счет погашения обязательств по Кредиту, предоставленному Кредитором в соответствии с условиями Договора.

2.43. **Счет эскроу -** банковский счет, открываемый кредитной организацией на имя Заемщика в целях учета, блокирования и передачи депонируемой суммы Застройщику, либо направления депонируемой суммы на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору или на открытый в кредитной организации залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог кредитной организации по кредитному договору, при наступлении оснований, предусмотренных в Договоре банковского счета эскроу и ДУДС.

2.44. **Текущий счет** – текущий счет Заемщика в рублях Российской Федерации, номер которого указан в п. 17 ИУ, открытый Кредитором Заемщику как Участнику НИС с целью осуществления прочих операций, необходимых при покупке жилого помещения.

2.45. **Участник НИС** – военнослужащий из числа граждан Российской Федерации, проходящий военную службу по контракту и включенный в Реестр Участников НИС, а также уволенный с военной службы по основаниям, предусмотренным пп. 1, 2 и 4 ст. 10 закона № 117-ФЗ. Заемщик, уволенный с военной службы по основаниям, предусмотренным пп. 1, 2 и 4 ст. 10 закона № 117-ФЗ, в рамках Договора не рассматривается в качестве исключенного из Реестра Участников НИС.

2.46. **Учреждение** – 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.

2.47. **ЦЖЗ (целевой жилищный заем)** – денежные средства, предоставляемые участнику НИС Учреждением в соответствии с Законом № 117-ФЗ, а также издаваемыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, для уплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита и погашения обязательств по ипотечному кредиту.

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Кредитор предоставляет Заемщику Кредит в размере, на срок и цели, которые указаны в ИУ, на условиях, установленных настоящим Договором.

3.2. Заемщик осуществляет возврат Остатка ссудной задолженности по Кредиту и уплачивает Проценты, начисляемые Кредитором за пользование Кредитом по ставке, в порядке, установленном Договором.

3.3. Погашение обязательств по Кредиту полностью или частично осуществляется за счет средств ЦЖЗ, а в случае их недостаточности – за счет собственных денежных средств Заемщика.

3.4. Обязательства Заемщика по Договору обеспечены видами обеспечения, предусмотренными п. 11 ИУ.

3.5. Права Кредитора по Договору подлежат удостоверению Закладной.

3.6. В обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору о ЦЖЗ подлежит регистрации ипотека в силу закона в пользу Российской Федерации в лице Учреждения с даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки. Закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации как залогодержателя не оформляется. Требования Российской Федерации как залогодержателя подлежат удовлетворению после полного удовлетворения требований Кредитора.

3.7. В случае использования Кредита на оплату по договору приобретения Жилого помещения на этапе строительства, обеспечение исполнения обязательств Заемщика по договору о ЦЖЗ подлежит регистрации залог (ипотека) в силу закона прав требования по ДУДС/в силу последующего договора залога прав требования (в случае нерегистрации в силу закона) в пользу Российской Федерации в лице Учреждения. С даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости подлежит регистрации ипотека в силу закона/в силу последующего договора об ипотеке (в случае нерегистрации в силу закона)

Объекта недвижимости в пользу Российской Федерации в лице Учреждения. Закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации как залогодержателя не оформляется. Требования Российской Федерации как залогодержателя подлежат удовлетворению после полного удовлетворения требований Кредитора.

4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

4.1. Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы Кредита на Текущий счет в течение срока и при выполнении условий, предусмотренных Разделом 5 Правил.

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

4.3. Кредитор после подписания Договора открывает Ссудный счет.

4.4. 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. В целях исполнения Договора под указанными в настоящем пункте обстоятельствами Кредитор и Заемщик понимают в том числе, но не исключительно:

- Исключение Заемщика из Реестра Участников НИС.

Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Кредитором уведомления об отказе в предоставлении Кредита.

Перечисление средств в соответствии с договором ЦЖЗ в счет исполнения Заемщиком обязательств по Договору производится Учреждением на Счет ЦЖЗ.

5. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

в случае предоставления Кредита на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости:

5.1. Кредитор осуществляет предоставление Заемщику и перевод средств кредита, а также перевод средств ЦЖЗ, предоставленных Учреждением по договору ЦЖЗ на погашение первоначального взноса, и собственных денежных средств (при наличии), для оплаты приобретаемого Заемщиком Предмета ипотеки в безналичном порядке на банковский счет Продавца по реквизитам, указанным в Договоре купли-продажи Предмета ипотеки со счета ЦЖЗ, после поступления на Счет ЦЖЗ средств ЦЖЗ и Текущего счета, не позднее 2 (двух) рабочих дней считая с даты выполнения последнего из условий:

5.1.1. предоставление Кредитору последнего из следующих документов:

5.1.1.1. оригинал или нотариально заверенная копия Договора купли-продажи Предмета ипотеки с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ, с регистрационными надписями Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности к Заемщику и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;

5.1.1.2. выписка из Единого государственного реестра недвижимости на приобретенный Предмет ипотеки, содержащая сведения, подтверждающие переход права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику, а также сведения об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Предмета ипотеки, кроме ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;

5.1.1.3. предоставление кредитору Договора ЦЖЗ (оригинал), заключенного между Заемщиком и Учреждением, в 2 (двух) экземплярах.

5.1.1.4. копии расписки Регистрирующего органа, подтверждающей принятие Закладной;

5.1.2. Кредитор вправе продлить срок выдачи Кредита до 6 (шести) месяцев с даты поступления на счет ЦЖЗ средств целевого жилищного займа на основании заявления Заемщика и документов, подтверждающих необходимость предоставления отсрочки (на выбор):

5.1.2.1. расписки Регистрирующего органа о получении документов с целью

последующей государственной регистрации права собственности Заемщика на квартиру и ипотеки квартиры в силу закона с указанием сроков окончания регистрации;

5.1.2.2. уведомления Регистрирующего органа о приостановлении государственной регистрации права собственности Заемщика на квартиру и ипотеки квартиры в силу закона с указанием причин и сроков такого приостановления;

5.1.3. поступление на Счет ЦЖЗ средств ЦЖЗ в сумме, указанной в п. 22.4. ИУ, в счет оплаты части цены по ДКП Предмета ипотеки;

5.1.4. предоставление кредитору Договора ЦЖЗ (оригинал), заключенного между Заемщиком и Учреждением, в 2 (двух) экземплярах.

в случае предоставления Кредита на приобретение строящегося жилья на Первичном рынке недвижимости без использования Счета эскроу :

5.2. Кредитор осуществляет предоставление Заемщику и перевод средств кредита, а также перевод средств ЦЖЗ, предоставленных Учреждением по договору ЦЖЗ на оплату части цены Договора участия в долевом строительстве, и собственных средств (при наличии) для оплаты приобретаемого Заемщиком Объекта недвижимости в безналичном порядке на банковский счет Застройщика по реквизитам, указанным в Договоре участия в долевом строительстве со Счета ЦЖЗ, после поступления на Счет ЦЖЗ средств ЦЖЗ и Текущего счета, не позднее 2 (двух) рабочих дней считая с даты выполнения последнего из условий:

5.2.1. в случае оплаты Заемщиком Застройщику собственных денежных средств, размещение на Текущем счете собственных денежных средств в сумме, указанной в п. 22.2 ИУ, достаточных для оплаты разницы между ценой Объекта недвижимости, указанной в п. 22.2 ИУ, и суммой предоставляемого Кредита и средств ЦЖЗ или предоставление Кредитору документа, подтверждающего оплату за счет собственных средств по ДУДС разницы в сумме, указанной в п. 22.2 ИУ, между ценой Объекта недвижимости, указанной в п. 22.2 ИУ, и суммой предоставляемого Кредита и средств ЦЖЗ;

5.2.2. поступление на Счет ЦЖЗ средств ЦЖЗ в сумме, указанной в п. 22.2 ИУ, в счет оплаты части цены ДУДС;

5.2.3. предоставление кредитору Договора ЦЖЗ (оригинал), заключенного между Заемщиком и Учреждением, в 2 (двух) экземплярах.

в случае предоставления Кредита на приобретение строящегося жилья на Первичном рынке недвижимости с использованием Счета эскроу:

5.3. Кредитор осуществляет предоставление Заемщику и перевод средств кредита, а также перевод средств ЦЖЗ, предоставленных Учреждением по договору ЦЖЗ на оплату части цены Договора участия в долевом строительстве, и собственных средств (при наличии) для оплаты приобретаемого Заемщиком Объекта недвижимости в безналичном порядке на Счет эскроу, открытый Заемщиком в Банке/стороннем Банке на основании Договора банковского счета эскроу, заключенного для расчета с Застройщиком за приобретаемый Объект недвижимости по реквизитам, указанным в Договоре участия в долевом строительстве со Счета ЦЖЗ, после поступления на Счет ЦЖЗ средств ЦЖЗ и Текущего счета, не позднее 2 (двух) рабочих дней считая с даты выполнения последнего из условий:

5.3.1. в случае оплаты Заемщиком Застройщику собственных денежных средств, размещение на Текущем счете собственных денежных средств в сумме, указанной в п. 22.2 ИУ, достаточных для оплаты разницы между ценой Объекта недвижимости, указанной в п. 22.2 ИУ, и суммой предоставляемого Кредита и средств ЦЖЗ или предоставление Кредитору документа, подтверждающего оплату за счет собственных средств по ДУДС разницы в сумме, указанной в п. 22.2 ИУ, между ценой Объекта недвижимости, указанной в п. 22.2 ИУ, и суммой предоставляемого Кредита и средств ЦЖЗ;

5.3.2. поступление на Счет ЦЖЗ средств ЦЖЗ в сумме, указанной в п. 22.2 ИУ, в счет оплаты части цены ДУДС;

5.3.3. предоставление Кредитору Договора ЦЖЗ (оригинал), заключенного между Заемщиком и Учреждением, в 2 (двух) экземплярах;

5.3.4. предоставление Кредитору Договора залога

6. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

6.1. За пользование Кредитом Заемщик уплачивает Кредитору Проценты.

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

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

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

6.3. Заемщик погашает Кредит и уплачивает Проценты путем осуществления Платежей в следующем порядке:

6.3.1. до подписания Договора Заемщик открывает Текущий счет в рублях Российской Федерации и Счет ЦЖЗ в рублях Российской Федерации;

6.3.2. в течение Платежного периода требования (в том числе платежные требования) Кредитора по списанию средств Заемщика в погашение текущего Платежа в соответствии с условиями Договора к Счету ЦЖЗ и Текущему счету подлежат предъявлению и исполнению в дату внесения Заемщиком на указанные счета (в совокупности) суммы, необходимой для полной оплаты текущего Платежа, либо в дату внесения Заемщиком на указанные счета (в совокупности) суммы, необходимой для исполнения ЧДП и текущего Платежа одновременно, в случае, если Заемщик в соответствии с п. 6.13 Правил направил заявление о ЧДП и дата ЧДП приходится на Платежный период, в следующей очередности:

6.3.2.1. в первую очередь – со Счета ЦЖЗ;

6.3.2.2. во вторую очередь – с Текущего счета;

6.3.3. в случае если на 19 часов 00 минут последней даты Платежного периода денежных средств на Счете ЦЖЗ и 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:

6.3.3.1. в первую очередь – к Счету ЦЖЗ;

6.3.3.2. во вторую очередь – к Текущему счету;

6.3.3.3. в третью очередь – ко всем остальным банковским счетам, открытым у Кредитора (применимо после исключения Заемщика из Реестра участников НИС);

6.3.4. при отличии валюты счета, с которого согласно п. 6.3.3.3 Правил подлежат списанию средства Заемщика, от валюты Кредита Кредитор самостоятельно осуществляет конвертацию денежных средств по курсу Кредитора на дату списания с соблюдением требований Законодательства 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;

6.3.5. датой исполнения обязательств Заемщика по Договору Стороны согласились считать любую из следующих дат:

6.3.5.1. дату исполнения Кредитором требования (в том числе платежного требования) по списанию соответствующих сумм со Счета ЦЖЗ, Текущего счета или других счетов Заемщика у Кредитора в порядке, определенном в пп. 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4 Правил;

6.3.5.2. дату зачисления денежных средств на корреспондентский счет Кредитора в случае, если погашение будет осуществлено с банковского счета Заемщика, открытого в другой кредитной организации;

6.3.5.3. дату прекращения обязательств Заемщика по Договору в соответствии с п. 8.4.2 Правил;

6.3.5.4. дату уплаты Заемщиком соответствующих сумм иным способом, предусмотренным Законодательством;

6.3.6. все Платежи, кроме последнего, Заемщик обязан производить в Платежный период;

6.3.6.1. в случае осуществления Заемщиком в любой из Платежных периодов ЧДП Платеж в данный Платежный период может быть произведен одновременно с ЧДП;

6.3.7. в случае наличия просрочки по Кредиту Заемщика, являющегося Участником НИС, Кредитор не осуществляет начисление пеней и не предъявляет письменное требование о досрочном возврате суммы Кредита и начисленных Процентов;

6.3.8. первый Платеж по Кредиту в размере трех Платежей подлежит внесению в третий Платежный период и включает в себя Проценты, начисленные начиная с даты, следующей за датой выдачи Кредита, по последнее число третьего Процентного периода, и часть суммы по возврату Кредита, размер которой определяется в соответствии с Информационным расчетом;

6.3.9. средства ЦЖЗ для погашения задолженности по кредиту предоставляются Учреждением путем перечисления на Счет ЦЖЗ в соответствии с графиком погашения Кредита, но не чаще 1 (одного) раза в месяц, после получения Учреждением:

6.3.9.1. заверенной Кредитором копии Договора купли-продажи Предмета ипотеки (или ДУДС) с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ с регистрационными записями о государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки, ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;

6.3.9.2. оригинала выписки из ЕГРН с регистрационными записями об ипотеке Предмета ипотеки в пользу Кредитора, а также в пользу Российской Федерации в лице Учреждения с отсутствием отметок о наличии обременений в пользу третьих лиц или заверенную Кредитором копию выписки из ЕГРН, содержащую указанные сведения, полученную в органе Росреестра в электронной форме. Копия выписки из ЕГРН должна содержать надпись следующего содержания: «Данный документ содержит сведения, отраженные в ЕГРН на указанную дату и полученные из Росреестра в установленном законом порядке в электронной форме» и быть удостоверена подписью ответственного работника Банка и штампом Банка;

6.3.9.3. информационного расчета, скорректированного с учетом фактической даты выдачи Кредита;

6.3.9.4. удостоверенной Кредитором копии документа, подтверждающего фактическую дату выдачи и сумму Кредита.

6.4. Сроком окончательного и полного возврата Кредита и уплаты Процентов является дата, которая наступит через точное число календарных месяцев, равное сроку Кредита (п. 2 ИУ) от даты предоставления Кредита.

6.5. В случае если размер Платежа за предпоследний Процентный период превышает полный фактический объем обязательств Заемщика, исчисленный на основании пп. 6.1, 7.3 Правил для Участника НИС или пп. 6.1, 7.2–7.3, 9.2, 9.3 Правил, в случае исключения Заемщика из Реестра Участников НИС, то вышеуказанный Платеж производится в размере полного фактического объема обязательств Заемщика на дату его совершения. В этом случае Платеж будет последним, а пп. 6.6 и 6.7 Правил не применяются.

6.6. Последний Платеж по Кредиту подлежит внесению в течение календарного месяца, начинающегося с даты, которая наступит через точное число календарных месяцев, равное сроку погашения Кредита (п. 2 ИУ), уменьшенное на 1 календарный месяц от даты погашения Кредита.

6.7. 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 (указанные даты включены в указанный период).

6.8. 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.

6.9. В случае наличия просрочки по Кредиту размер Платежа по Договору увеличивается на сумму пеней, начисляемых по основаниям и с даты, предусмотренным пп. 9.2–9.3 Правил, на просроченную задолженность по основному долгу по Кредиту и Процентам.

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

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

6.10.1.1. требование по уплате не уплаченных в срок Процентов, начисленных на Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности);

6.10.1.2. требование по уплате просроченной задолженности по основному долгу (суммы Кредита);

6.10.2. во вторую очередь – требования Кредитора к Заемщику, исключенному из реестра Участников НИС, по уплате существующей на дату платежа неустойки в виде пени подлежат удовлетворению после полного удовлетворения требований, перечисленных в п. 6.10.1 Правил, исполняются Заемщиком в дату внесения им денежных средств и направляются Кредитором на погашение обязательств Заемщика в соответствии с п. 9.3, а затем п. 9.2 Правил;

6.10.3. в третью очередь – обязательства Заемщика по Договору, существующие на дату платежа, в следующей очередности и только в течение Платежного периода:

6.10.3.1. требование по уплате Процентов за пользование Кредитом;

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

6.10.4. в четвертую очередь – иные платежи, предусмотренные Законодательством, в том числе в счет погашения издержек Кредитора по получению исполнения по Договору.

6.11. Погашение требований, предусмотренных пп. 6.10.1.1–6.10.1.2 Правил, в дату внесения Заемщиком денежных средств производится сначала по первому поколению, затем по последующим поколениям в порядке очередности их возникновения. В целях исполнения настоящего Договора под поколением понимается просроченная задолженность по основному долгу и/или процентам за один Процентный период.

6.12. Если в последующие календарные годы до даты полного исполнения обязательств по кредиту 1/12 Накопительного взноса в текущем финансовом году превысит размер Платежа, то средства ЦЖЗ, оставшиеся на Счете ЦЖЗ после списания очередного Платежа, подлежат списанию в счет ЧДП обязательств Заемщика по кредиту, в данном случае уведомление Учреждением Кредитору не направляется.

6.13. Заемщик вправе осуществить ПДП и ЧДП Кредита. При этом Проценты, начисленные до даты такого ПДП и ЧДП Кредита в соответствии с условиями Договора, подлежат уплате в полном объеме в дату ПДП и ЧДП.

6.13.1. Кредитор обязан исполнить ПДП Кредита в дату, указанную Заемщиком в заявлении о ПДП Кредита, в случае если оно было подано Заемщиком не позднее 18:00 часов указанной даты или предшествующего ей Рабочего дня, если указанная дата Рабочим днем не является. В противном случае заявление Заемщика о ПДП Кредита подлежит исполнению не позднее следующего дня.

6.13.2. Кредитор обязан исполнить ЧДП Кредита в дату, указанную Заемщиком в заявлении о ЧДП Кредита.

6.14. Заемщик обязан обеспечить наличие не позднее 19:00 часов даты ПДП и ЧДП Кредита на Текущем счете необходимых для его исполнения денежных средств. В противном случае заявление Заемщика о ПДП и ЧДП Кредита считается утратившим силу и при сохранении необходимости Заемщика в досрочном возврате Кредита подлежит повторной подаче, за исключением случаев, предусмотренных п. 6.14.1–6.14.2 Правил.

6.14.1. Если дата ЧДП Кредита приходится на Платежный период, то Заемщик обязан обеспечить наличие денежных средств, достаточных для одновременного исполнения ЧДП Кредита и Платежа, на Текущем счете не позднее 19:00 часов указанной даты.

6.14.2. Заявление Заемщика о ЧДП Кредита исполняется в течение указанного Платежного

периода в дату, когда на Текущем счете Заемщика будут размещены денежные средства, достаточные для единовременного исполнения ЧДП Кредита и Платежа. При недостаточности не позднее 19:00 часов последнего дня Платежного периода на Текущем счете денежной суммы, необходимой для единовременного исполнения ЧДП Кредита и Платежа, исполнению подлежит Платеж в последний день Платежного периода без учета заявления Заемщика на досрочное погашение, которое считается утратившим силу.

6.15. После осуществления ЧДП Кредита в соответствии с условиями пп. 6.13–6.14 Договора Кредитор не производит перерасчет срока Кредита, при этом последние платежи могут иметь нулевое значение, и не изменяет сумму Платежа, указанную в графике погашения Кредита. В этом случае дополнительное соглашение к Кредитному договору не заключается, и вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ его исполнения.

6.16. При размещении Заемщиком денежных средств на Текущем счете в размере большем, чем это установлено условиями Договора, сумма, превышающая необходимый Платеж (с учетом суммы ЧДП Кредита, произведенного с соблюдением условий Договора), к исполнению не принимается и остается на Текущем счете Заемщика.

6.16.1. Оставшиеся на Счете ЦЖЗ денежные средства после исполнения требования (в том числе платежного требования) Кредитора по списанию очередного Платежа подлежат списанию Кредитором в счет досрочного погашения Кредита в дату исполнения требования (в том числе платежного требования) Кредитора по Платежу, предусмотренного настоящим пунктом.

6.16.2. Кредитор производит ПДП и ЧДП Кредита без письменного согласия Заемщика в случае поступления от Учреждения уведомления и наличия необходимого для этого остатка денежных средств на Счете ЦЖЗ.

6.17. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для полного исполнения обязательств по Договору при обращении взыскания на Предмет ипотеки, когда залог (ипотека) Предмета ипотеки обеспечивает обязательства по Кредиту частично, исполненные Заемщиком к дате обращения взыскания обязательства будут считаться исполненными в отношении той части Кредита, которая не обеспечена залогом (ипотекой).

6.18. Кредитор обязан осуществить возврат в Учреждение денежных средств, перечисленных Учреждением на счет ЦЖЗ:

6.18.1. при неосуществлении государственной регистрации перехода прав собственности по договору купли-продажи/ДУДС в течение 3-х месяцев с даты зачисления на Счет ЦЖЗ;

6.18.2. в счет погашения обязательств по ипотечному кредиту Заемщика:

6.18.2.1. после его исключения 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;

6.18.2.2. после полного погашения ипотечного кредита в течение 5 (пяти) рабочих дней;

6.18.2.3. ошибочно, на основании полученного от Учреждения уведомления о возврате средств ЦЖЗ в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения от Учреждения уведомления об их возврате;

6.18.2.4. в случае расторжения договора приобретения Объекта Недвижимости (ДКП). Возврат средств целевого жилищного займа производится в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления денежных средств в размере средств ЦЖЗ на Счет ЦЖЗ от Продавца.

6.19. Кредитор не вправе начислять пени или требовать от Заемщика досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору за счет собственных средств Заемщика, а также осуществлять списание средств с других счетов Заемщика в случае несвоевременного перечисления Учреждением денежных средств, предоставляемых по договору ЦЖЗ.

7. ОСОБЕННОСТИ ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА В СЛУЧАЕ ИСКЛЮЧЕНИЯ ЗАЕМЩИКА ИЗ РЕЕСТРА УЧАСТНИКОВ НИС

7.1. С даты начала Процентного периода, следующего за датой наиболее раннего из

событий:

7.1.1. Заемщик уведомил Кредитора;

7.1.2. Учреждение уведомило Кредитора;

7.1.3. Кредитор узнал об исключении Заемщика из Реестра участников НИС иным способом, об исключении Заемщика из реестра Участников НИС по основаниям, не предусмотренным пп. 1, 2 и 4 ст. 10 закона № 117-ФЗ, Заемщик вносит Платежи, рассчитываемые в порядке, установленном настоящим разделом.

7.2. Ежемесячно Заемщик уплачивает Платеж в размере, рассчитанном по Формуле 1 (за исключением случаев, указанных в п. 7.3 Правил). Платеж рассчитывается по формуле:

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

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

где

РЕП – размер ежемесячного Платежа;

ОСЗ – остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на дату проведения расчета в рублях Российской Федерации;

ПС – значение Процентной ставки на дату проведения расчета;

Количество месяцев – количество полных Процентных периодов, оставшихся до фактического окончательного возврата Кредита.

Размер Платежа, рассчитанный по Формуле 1, подлежит перерасчету при осуществлении Заемщиком ЧДП Кредита в соответствии с пп. 6.13–6.14, 7.5 Правил (за исключением случаев сокращения срока возврата Кредита при оставлении размера Платежа неизменным в соответствии с заявлением Заемщика).

7.3. Если сумма Процентов, начисленных за соответствующий Процентный период, превышает размер Платежа, определенного в соответствии с п. 7.2 Правил, Заемщик уплачивает Платеж в размере начисленных по Формуле 2.

Формула 2 (простые проценты):

$$РЕП = \frac{ОСЗ \times (ДК - ДН + 1) \times ПС}{100 \times Кол.дней},$$

где

РЕП – размер ежемесячного платежа;

ОСЗ – остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на дату проведения расчета в рублях Российской Федерации;

ДК – дата окончания Процентного периода;

ДН – дата начала Процентного периода;

(ДК – ДН+1) – продолжительность Процентного периода в календарных днях, включая даты его начала и окончания;

ПС – значение Процентной ставки на дату проведения расчета;

Количество дней – фактическое количество дней в году (365 или 366).

7.4. Кредитор информирует Заемщика о суммах ежемесячных Платежей, рассчитанных по Формуле 1 и по Формуле 2, путем предоставления Информационного расчета.

Информационный расчет составляется исходя из предположения, что Заемщик будет своевременно исполнять обязанности по уплате Платежей по Договору в первый день Платежного периода. Перенос дат уплаты Платежей в связи с Выходными и праздничными днями не учитывается.

При исполнении Заемщиком обязанности по уплате Платежей не в первый день Платежного периода либо в случае переноса дат Платежей в связи с Выходными и праздничными днями доля Процентов за пользование Кредитом в составе всех последующих Платежей пересчитывается с сохранением размера Платежа в соответствии с п. 7.2 Правил.

7.5. После осуществления Заемщиком ЧДП Кредита в соответствии с условиями пп. 6.13–6.14 Правил Кредитор производит перерасчет срока Кредита исходя из нового Остатка ссудной задолженности. В случае письменного заявления Заемщика с просьбой не пересчитывать срок Кредита, оставив его неизменным, Кредитор производит перерасчет Платежа и последнего платежа исходя из нового Остатка ссудной задолженности по формулам, указанным в пп. 7.2–7.3 Правил.

7.6. В случае повторного включения Заемщика в реестр Участников НИС в связи с поступлением в добровольном порядке на военную службу из запаса и получением Заемщиком права на использование средств ЦЖЗ погашение обязательств по Кредиту с использованием средств ЦЖЗ возобновляется на условиях, действующих по Договору на дату исключения Заемщика из НИС, начиная с очередного Процентного периода, следующего за датой получения Кредитором от Учреждения подтверждающих документов.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Заемщик обязуется:

8.1.1. возвратить Кредит в полном объеме и уплатить Проценты в размере и порядке, установленных настоящим Договором, в том числе в случае перерасчета размера Платежа согласно Договору (после исключения заемщика из реестра участников НИС);

8.1.2. возвращать Кредит и уплачивать Проценты путем осуществления Платежей в сумме и порядке, предусмотренных настоящим Договором;

8.1.3. в течение 14 (четырнадцати) календарных дней считая с даты заключения Договора заключить и подать для государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику согласованный и завизированный Кредитором Договор купли-продажи Предмета ипотеки (или ДУДС) с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ, содержащий условия, указанные в п. 22 ИУ.

8.1.3.1. Данный договор должен содержать ссылку на факт приобретения Предмета ипотеки с использованием кредитных средств, предоставленных Кредитором, с указанием суммы Кредита, что влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Кредитора в соответствии с п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также средств ЦЖЗ, что влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Российской Федерации в лице Учреждения в соответствии с п. 4 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

8.1.4. в дату заключения Договора купли-продажи Предмета ипотеки с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ составить при участии Кредитора надлежащим образом оформленную Закладную и совместно с Кредитором осуществить все последующие действия, необходимые для регистрации ипотеки Предмета ипотеки и выдачи Закладной, в соответствии с Законодательством, включая подачу заявления/заявлений о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, а также в пользу Российской Федерации в лице Учреждения;

8.1.5. до фактического предоставления Кредита:

независимо от целевого назначения Кредита:

8.1.5.1. открыть Текущий счет и Счет ЦЖЗ (до заключения Договора);

в случае предоставления Кредита на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости:

8.1.5.2. осуществить страхование рисков, указанных в Разделе 10 Правил, заключив Договор (ы) страхования, указав в качестве выгодоприобретателя Кредитора. Выполнение данного обязательства подтверждается путем предоставления Кредитору подписанного (ых) Договора (ов) страхования и копий документов, подтверждающих оплату страховых премий, предусмотренных Договором (ами)

страхования;

8.1.5.3. выполнить иные действия, которые должны предшествовать его предоставлению в соответствии с ИУ (если применимо);

в случае предоставления Кредита на приобретение строящегося жилья на Первичном рынке недвижимости:

8.1.5.4. заключить или обеспечить заключение договоров о залоге иного имущества и/или имущественных прав, если данный вид обеспечения предусмотрен п. 11 ИУ и срок оформления его залога (включая государственную регистрацию или учет в случаях, предусмотренных Законодательством) предшествует дате предоставления Кредита;

8.1.5.5. предоставить оригинал прошедшего государственную регистрацию ДУДС с отметками Регистрирующего органа, подтверждающими факт государственной регистрации ипотеки в силу закона прав требования по ДУДС в пользу Кредитора и ипотеки в силу закона в пользу Российской Федерации в лице Учреждения;

8.1.5.6. в случае невозможности выполнения условия, предусмотренного в п. 8.1.5.55 Правил, предоставить оригинал прошедшего государственную регистрацию ДУДС, а также оригиналы договора о залоге прав требования по ДУДС и последующего договора о залоге прав требования с отметками Регистрирующего органа, подтверждающими факт государственной регистрации залога прав требования по ДУДС в пользу Кредитора и последующего залога прав требования в пользу Российской Федерации в лице Учреждения соответственно;

8.1.5.7. предоставить оригинал выписки из ЕГРН, подтверждающей государственную регистрацию залога (ипотеки) прав требования по ДУДС в пользу Кредитора и в пользу Российской Федерации в лице Учреждения;

Дополнительно в случае предоставления Кредита на приобретение строящегося жилья на Первичном рынке недвижимости с использованием Счета эскроу:

8.1.5.8. открыть Залоговый счет (до заключения Договора);

8.1.5.9. в случае открытия Счета эскроу в стороннем банке, предоставить документ, подтверждающий факт заключения Договора банковского счета эскроу;

8.1.5.10. предоставить Кредитору Договор залога;

8.1.6. не вносить без предварительного согласования с Кредитором изменения в условия Договора страхования в части:

8.1.6.1. перечня застрахованных рисков, предусмотренных Разделом 10 Правил;

8.1.6.2. изменений, влекущих нарушение требований Кредитора к страхованию, размещенных на официальном сайте Кредитора (www.rncb.ru), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора;

8.1.7. 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 Кредитором подтверждено (вся необходимая информация размещена на официальном сайте Кредитора (www.rncb.ru), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора);

8.1.8. 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;

8.1.9. обеспечить Кредитору возможность для контроля целевого использования Кредита;

8.1.10. надлежащим образом исполнять обязательства, установленные в:

8.1.10.1. Договоре;

8.1.10.2. Договоре купли-продажи Предмета ипотеки с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ (если применимо);

8.1.10.3. Закладной;

8.1.10.4. Договоре страхования, в том числе, но не ограничиваясь обязательством производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных Договором страхования, не допуская просрочек и задолженностей по уплате страховой

премии;

8.1.11. 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;

8.1.12. уведомить Кредитора в десятидневный срок:

8.1.12.1. о фактическом вселении и/или регистрации в Объекте недвижимости новых постоянных и/или временных жильцов;

8.1.12.2. об изменении персональных данных (фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты рождения, данных документа, удостоверяющего личность), места жительства, состава семьи и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору;

8.1.12.3. об исключении из Реестра Участников НИС, а также о внесении изменений в Договор ЦЖЗ;

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

8.1.13.1. уголовного дела;

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

8.1.13.2.1. дела о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным;

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

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

8.1.13.4. об открытии искового производства в отношении Предмета ипотеки или о событиях, которые в дальнейшем могут повлечь возбуждение такого производства;

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

8.1.15. по требованию Кредитора предоставлять информацию о финансовом положении и доходах в случае исключения его из Реестра Участников НИС;

8.1.16. 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;

8.1.17. 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;

8.1.18. ознакомиться с Информационным расчетом, предоставленным Кредитором в соответствии с пп. 8.3.4.1 Правил, подписать и передать Кредитору подписанный экземпляр Информационного расчета;

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

8.1.20. 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;

8.1.21. 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;

8.1.22. 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;

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

В случае предоставления Кредита на приобретение строящегося жилья на Первичном рынке недвижимости, Заемщик также обязан:

8.1.24. не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора обеспечить предоставление для государственной регистрации в Регистрирующий орган ДУДС и заявления о возникновении ипотеки прав требования по ДУДС в силу закона;

8.1.25. при отказе Регистрирующего органа в регистрации залога (ипотеки) прав требования по ДУДС в силу закона в пользу Кредитора и в пользу Российской Федерации в лице Учреждения, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты отказа обеспечить подписание и предоставление для государственной регистрации залога прав требования в Регистрирующий орган договор о залоге прав требования по ДУДС в пользу Кредитора и последующего договора о залоге прав требования в пользу Российской Федерации в лице Учреждения;

8.1.26. обеспечить составление при участии Кредитора Закладной до подачи в Регистрирующий орган документов для государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости и в дальнейшем обеспечить выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для ее предоставления в Регистрирующий орган;

8.1.27. представить в Регистрирующий орган заявление о государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона, одновременно с представлением документов для государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости и Закладную;

8.1.28. 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, согласно условиям ДУДС, и предоставляет Кредитору, а также в Учреждение выписку из ЕГРН, содержащую сведения об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Объекта недвижимости, кроме залога ипотеки, в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;

8.1.29. при невозможности исполнения условия, указанного в п. 8.1.28 Правил, в течение 30 (тридцати) календарных дней обеспечить подписание договора об ипотеке Объекта недвижимости в пользу Кредитора и последующего договора об ипотеке в пользу Российской Федерации в лице Учреждения (для Заемщика, являющегося участником НИС), а также обеспечить составление при участии Кредитора надлежащим образом Закладной и выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для их предоставления в Регистрирующий орган;

8.1.30. застраховать, если это предусмотрено условиями ИУ, в установленный Разделом 10 Правил срок риск утраты (гибели) и повреждения Объекта недвижимости на срок до окончания срока действия Договора.

Страховая сумма по рискам, указанным в настоящем пункте, выраженная в рублях Российской Федерации, по условиям Договора страхования в каждую конкретную дату срока действия Договора не должна быть меньше Остатка ссудной задолженности по Кредиту, увеличенного на значение годовой Процентной ставки по Кредиту, определенной в соответствии с п. 4 ИУ, но не должна превышать действительную стоимость Объекта недвижимости, в качестве которой принимается его рыночная стоимость, указанная в отчете об оценке, отвечающем требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки.

8.1.31. Заключить ДУДС, который должен содержать условия, предусматривающие следующее:

8.1.32. Источником денежных средств, за счет которых приобретается Объект недвижимости, являются:

8.1.32.1. кредитные средства в соответствии с Договором, которые перечисляются Кредитором после государственной регистрации ДУДС, государственной регистрации залога прав требования по ДУДС в силу закона в пользу Кредитора и в пользу Российской Федерации в лице Учреждения, либо государственной регистрации залога прав требования по договору о залоге прав требования по ДУДС в пользу Кредитора и последующего залога прав требования по последующему договору о залоге прав требования по ДУДС в пользу Российской Федерации в лице Учреждения. ДУДС должен содержать условие с информацией о Кредиторе, достаточной для внесения в ЕГРН соответствующей записи о Кредиторе как залогодержателе;

8.1.32.2. средства ЦЖЗ, которые перечисляются после выполнения условий по государственной регистрации согласно п. 8.1.33.1 Правил. В ДУДС вносится информация о реквизитах договора ЦЖЗ и информация о его заключении с Учреждением;

8.1.32.3. собственные средства Заемщика (при наличии), которые могут быть перечислены как после государственной регистрации ДУДС одновременно со средствами ЦЖЗ и кредитными средствами, так и до исполнения условий предоставления Кредита.

8.1.33. Признаки Объекта недвижимости, достаточные для его идентификации (например, строительный адрес, подъезд, этаж, площадь, расположение на площадке и т. п.).

8.1.34. Планируемый срок окончания строительства Объекта недвижимости.

8.1.35. Срок передачи Заемщику завершенного строительством Объекта недвижимости.

8.1.36. Цену Объекта недвижимости, порядок и сроки ее уплаты. Цена Объекта недвижимости, указанная в ДУДС на дату его подписания сторонами, является фиксированной и изменению не подлежит.

8.1.37. Гарантийный срок на Объект недвижимости.

8.1.38. Условие о государственной регистрации ДУДС, а также условие о том, что ДУДС считается заключенным с момента такой регистрации.

8.1.39. Уступка прав требования по ДУДС осуществляется только при условии письменного согласия Кредитора и Учреждения.

8.1.40. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц прав требований на оформление в будущем в собственность Объекта недвижимости на дату заключения ДУДС.

8.1.41. Одновременно с государственной регистрацией ДУДС подлежит регистрации залог (ипотека) в силу закона прав требования по нему в пользу Кредитора и в пользу Российской Федерации в лице Учреждения. Права требования по ДУДС считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора и у Российской Федерации в лице Учреждения на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона с момента ее государственной регистрации на основании заявления Заемщика/Кредитора.

8.1.42. Одновременно с государственной регистрацией права собственности Заемщика на Объект недвижимости на основании заявления подлежит регистрации ипотека в силу закона Объекта недвижимости на основании ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения. Объект недвижимости считается находящимся в залоге (ипотеке) с момента государственной регистрации ипотеки. Права Кредитора удостоверяются Закладной.

8.1.43. Застройщик обязуется обеспечить оформление права собственности Заемщика на Объект недвижимости не позднее зафиксированного ДУДС срока либо предоставить Заемщику необходимый для этого комплект документов в указанный срок для самостоятельного оформления им права собственности.

8.1.44. Застройщик обязуется уведомлять Кредитора и Учреждение обо всех предстоящих изменениях ДУДС в письменном виде с уведомлением о вручении не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до даты их внесения.

8.1.45. Обязанность застройщика в случае расторжения ДУДС по любой причине возвратить денежные средства Заемщику путем перечисления средств ЦЖЗ на счет ЦЖЗ, кредитных и собственных средств – на текущий счет Заемщика, открытый у Кредитора, номер и другие реквизиты счетов подлежат указанию в ДУДС, с предварительным письменным уведомлением Кредитора и Учреждения о возврате не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их возврата. В случае если расчеты производятся через счет эскроу, при расторжении ДУДС Застройщик обязан возвратить денежные средства Заемщику путем перечисления средств ЦЖЗ, кредитных и собственных средств на залоговый счет.

8.1.46. Исполнение обязательств Заемщика по ДУДС осуществляется в том числе с использованием средств ЦЖЗ.

8.1.47. Застройщик в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня наступления соответствующих событий уведомляет (с представлением копий соответствующих подтверждающих документов) Учреждение и Кредитора о:

8.1.47.1. получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;

8.1.47.2. принятии решения о переносе срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости;

8.1.47.3. передаче Застройщиком и принятии Заемщиком Объекта недвижимости;

8.1.47.4. расторжении ДУДС;

8.1.47.5. присвоении адреса Объекту недвижимости.

8.1.48. Иные требования к ДУДС, установленные Законодательством.

8.1.49. Условия, предусмотренные настоящим пунктом, могут быть включены в состав ДУДС путем заключения дополнительного соглашения к нему в срок и на условиях, согласованных с Кредитором.

8.1.50. Предоставить Кредитору платежный документ, подтверждающий перечисление собственных денежных средств на счет Застройщика, указанный в ДУДС.

8.1.51. Предоставить Кредитору расписку Регистрирующего органа, подтверждающую принятие Закладной, составленной в соответствии с пп. 8.1.26 или 8.1.27 Правил.

8.1.52. Предоставить Кредитору после завершения строительства Объекта недвижимости отчет об оценке Объекта недвижимости, отвечающий требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки.

8.1.53. Застраховать риски, предусмотренные Разделом 10 Правил, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости и представить Кредитору документы об уплате страховых премий по указанным рискам.

8.1.54. В случае если по любым основаниям территориальное отделение Пенсионного фонда Российской Федерации не осуществит перечисление средств материнского (семейного) капитала Застройщику в сроки и на условиях, предусмотренных ДУДС, самостоятельно за счет собственных средств оплатить часть цены ДУДС, в размере (указывается сумма материнского (семейного) капитала цифрами и прописью) в срок не позднее 100 (ста) календарных дней считая с даты государственной регистрации ДУДС путем безналичного перечисления на счет застройщика.

8.1.55. В случае расторжения ДУДС в связи с неисполнением обязательств участника долевого строительства по оплате части цены ДУДС в случае непоступления денежных средств в размере средств материнского (семейного) капитала от территориального отделения Пенсионного фонда Российской Федерации самостоятельно за счет собственных средств уплатить кредитору начисленные проценты за время пользования кредитом.

8.2. Заемщик имеет право:

8.2.1. произвести ПДП или ЧДП Кредита в соответствии с пп. 6.13–6.14 Правил;

8.2.2. отказаться от получения Кредита;

8.2.3. принять решение о смене страховой компании в течение срока Кредита и расторгнуть Договор страхования досрочно, при условии одновременного заключения им нового Договора страхования, отвечающего положениям Раздела 10 Правил;

8.2.4. получить Информационный расчет, составленный в соответствии с Договором, в любой момент в течение срока действия Договора;

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. 9.10 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 п. 8.1.5 ИУ;

8.3.2. в случае выдачи Кредита на приобретение строящегося жилья на Первичном рынке недвижимости с использованием Счета эскроу не позднее даты выдачи Кредита осуществить перечисление средств ЦЖЗ со Счета ЦЖЗ и кредитных средств с Текущего счета на Счет эскроу;

8.3.3. не позднее 10 (десяти) рабочих дней после полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору по письменному требованию Заемщика выдать ему документы, подтверждающие их исполнение;

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

8.3.4.1. в день фактического предоставления Кредита;

8.3.4.2. по обращению Заемщика, в том числе в случаях осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения в соответствии с п. 6.13–6.14 Правил, но не позднее следующего Рабочего дня после обращения Заемщика к Кредитору;

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. 11.155 Правил;

8.3.6. письменно уведомить Учреждение:

8.3.6.1. о ПДП и ЧДП Кредита в соответствии с пп. 6.13–6.14 Правил в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты ПДП и ЧДП Кредита (за исключением ЧДП Кредита по причине превышения 1/12 Накопительного взноса в текущем финансовом году над Платежом);

8.3.6.2. о полном погашении Кредита и остатке средств ЦЖЗ на Счете ЦЖЗ после списания последнего платежа по Кредиту в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня полного погашения;

8.3.6.3. об обращении взыскания на Предмет ипотеки не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня принятия такого решения, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней до даты подачи в суд соответствующего искового заявления (с приложением проекта искового заявления);

8.3.6.4. о передаче прав по Договору/Закладной другому лицу в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты перехода прав к новому Кредитору/владельцу Закладной с указанием всех реквизитов нового Кредитора/владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по Договору/Закладной;

8.3.6.5. об остатках задолженности по Кредиту и сроках погашения кредита ежегодно в срок до 25 января или по отдельному запросу ФГКУ «Росвоенипотека» по форме, согласованной с ФГКУ «Росвоенипотека»;

8.3.6.6. о наложении ареста на Счет ЦЖЗ и списании денежных средств со Счета ЦЖЗ по исполнительному документу и (или) постановлению судебного пристава-исполнителя в течение 3 (трех) дней с момента получения Кредитором указанных документов с указанием территориального подразделения судебных приставов-исполнителей, номера исполнительного производства и Ф.И.О. пристава-исполнителя, вынесшего постановление, либо иного лица, предъявившего исполнительный документ;

8.3.6.7. о смене Ф.И.О. Заемщика;

8.3.7. предоставлять в Учреждение:

8.3.7.1. по одному экземпляру всех дополнительных соглашений к Договору (или их заверенные копии) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их заключения;

8.3.7.2. график погашения Кредита в случае ПДП и ЧДП Кредита Участником НИС в течение 10 (десяти) Рабочих дней со дня ПДП и ЧДП Кредита (за исключением изменения графика погашения ипотечного Кредита в связи с ЧДП Кредита по причине превышения 1/12 Накопительного взноса в текущем финансовом году над Платежом);

8.3.8. в случае соответствия Требования Заемщика требованиям Федерального закона от 21.12.2013 № 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. 11.11 Правил;

8.3.9. в случае несоответствия Требования Заемщика требованиям Федерального закона от 21.12.2013 № 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. 11.11 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 (после исключения Заемщика из Реестра Участников НИС);

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 (залогодателем) 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, в случае если Заемщик исключен из Реестра Участников НИС на дату предъявления Кредитором Заемщику требования о полном досрочном исполнении обязательств по Договору;

8.4.1.10. при обращении Учреждения в суд с иском об обращении взыскания на Предмет ипотеки;

8.4.1.11. в других случаях, предусмотренных Законодательством и Договором;

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

8.4.3. в случае неисполнения Заемщиком требования Кредитора о досрочном исполнении обязательств по Договору в течение 15 (пятнадцати) календарных дней считая от даты его предъявления Кредитором обратить взыскание на имущество, находящееся в залоге у Кредитора, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика с учетом ограничений, предусмотренных п. 8.4.4 Правил;

8.4.4. если основанием для досрочного истребования является нарушение сроков внесения Платежа или его части, Кредитор вправе потребовать обращения взыскания на предмет залога (ипотеки) в следующих случаях:

8.4.4.1. если Заемщик исключен из реестра Участников НИС:

8.4.4.1.1. за нарушение Заемщиком сроков внесения очередного Платежа либо его части (нескольких Платежей или их частей) 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);

8.4.4.1.2. за 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 размера стоимости заложенного имущества;

8.4.4.1.3. при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Платежей более 3 (трех) раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

8.4.5. осуществлять все предусмотренные Законодательством права Кредитора, являющегося залогодержателем имущества, заложенного в обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору;

8.4.6. передать в залог права по Закладной (при наличии) другому лицу в соответствии с порядком, установленным Законодательством, и при наличии согласия Учреждения;

8.4.7. проверять целевое использование Кредита путем осуществления контроля порядка проведения расчетов, установленного Договором купли-продажи Предмета ипотеки, с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ или ДУДС;

8.4.8. в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, предусмотренном п. 4.4 Правил, а также в случае неисполнения Заемщиком обязательств, установленных п. 10 ИУ. Договор считается расторгнутым со дня направления Заемщику уведомления о его расторжении;

8.4.9. при предоставлении Кредитору нотариально удостоверенных документов или нотариально засвидетельствованных копий документов произвести проверку их подлинности в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней;

8.4.10. в течение срока действия Договора требовать от Заемщика путем направления письменного требования предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по Договору;

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

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

8.4.13. 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 лицу, не имеющему лицензии на осуществление банковских операций. Передача прав по Закладной (при наличии)/уступка прав (требований) третьему лицу, не имеющему лицензии на осуществление банковских операций, возможна в случаях, предусмотренных Законодательством/в случае наличия согласия Заемщика и при наличии согласия Учреждения.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по возврату основного долга по Кредиту начиная с даты возникновения указанной просроченной задолженности и до даты ее окончательного погашения Заемщик, исключенный из реестра Участников НИС, обязуется оплачивать Кредитору неустойку в размере, предусмотренном п. 13 ИУ, за каждый день просрочки начиная с даты получения Кредитором уведомления Учреждения или Заемщика об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС либо с даты получения Кредитором данной информации иным способом (включительно).

9.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по уплате Процентов начиная с даты возникновения просроченной задолженности по уплате Процентов и до даты ее окончательного погашения Заемщик, исключенный из Реестра Участников НИС, обязуется оплачивать Кредитору неустойку в размере, предусмотренном п. 13 ИУ, за каждый день просрочки начиная с даты получения Кредитором уведомления Учреждения или Заемщика об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС либо с даты получения Кредитором данной информации иным способом (включительно).

9.4. Датой признания Заемщиком неустойки, указанной в пп. 9.2 и 9.3 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, исключенного из Реестра Участников НИС, сверх неустойки.

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

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

9.5.2. признание обязательств по Договору исполненными в иных случаях, предусмотренных Законодательством, а также Договором в случае осуществления страховой выплаты Кредитору в соответствии с Разделом 10 Правил в размере, достаточном для полного погашения задолженности по Договору.

10. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ

10.1. Страхование рисков является полным и условие о полном страховании рисков признается исполненным, если Заемщик застраховал/обеспечил страхование всех рисков, предусмотренных п. 10.1.1 Правил, а также не позднее даты фактической выдачи Кредита или за 14 (Четырнадцать) календарных дней до наступления любой иной из дат, предусмотренных п. 21 ИУ, предоставил Кредитору копии документов (с предъявлением оригиналов) по уплате страховых премий по рискам, подлежащим страхованию на текущий момент.

10.1.1. 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.

10.2. При страховании рисков, предусмотренных в п. 10.1 Правил, страховая сумма по каждому из рисков, страхование которых является обязательным условием Договора, должна соответствовать следующим условиям.

10.2.1. Страховая сумма по Договору страхования в каждую конкретную дату срока действия Договора не должна быть меньше Страховой суммы по соответствующему риску, указанной в Разделе 10 Правил, с учетом ограничения, предусмотренного п. 10.2.2 Правил.

10.2.2. По рискам утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки, Страховая сумма не должна быть меньше ОСЗ на дату заключения договора страхования.

10.3. Заемщик обеспечивает страхование рисков, являющееся обязательным условием Договора, до окончания срока действия Договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. В случае прекращения Договора банковского счета эскроу по основаниям,

предусмотренным законодательством Российской Федерации, денежные средства со Счету эскроу, на основании полученных Кредитором сведений о погашении записи о государственной регистрации ДУДС, содержащихся в ЕГРН, перечисляются на Залоговый счет.

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

11.3. Процедура подачи Договора купли-продажи Предмета ипотеки с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ (залога прав требования по договору о залоге прав требования по ДУДС) для государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки и представление Закладной в Регистрирующий орган производится в присутствии Кредитора, за исключением случаев, когда государственная регистрация перехода права собственности и представление Закладной сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелторской компанией, брокерской компанией и т. д.).

11.4. Кредитор не несет издержек, связанных с заключением Договора купли-продажи Предмета ипотеки (или ДУДС) с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ, составлением и выдачей Закладной, включая (но не ограничиваясь) плату за удостоверение необходимых доверенностей и копий документов.

11.5. Расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику по Договору купли-продажи Предмета ипотеки с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ (залога прав требования по договору о залоге прав требования по ДУДС), ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора, Стороны несут в соответствии с Законодательством.

11.6. При возникновении разногласий по вопросам исполнения Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров.

Споры и разногласия по Договору по искам и заявлениям Кредитора разрешаются в суде общей юрисдикции по месту нахождения Предмета ипотеки в соответствии с Законодательством.

Споры и разногласия по искам и заявлениям Заемщика разрешаются по правилам подсудности, установленным Законодательством.

11.7. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения Сторонами договорных обязательств.

11.8. Условия Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон. Все дополнения и изменения к Договору должны совершаться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами.

11.9. Все юридически значимые сообщения (заявления/уведомления/извещения/требования/иное) по настоящему 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.

11.10. Корреспонденция в адрес Заемщика направляется заказным письмом с уведомлением 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. Датой получения корреспонденции, если иное прямо не следует из контекста Договора, считается дата, указанная в уведомлении о вручении, на копии письма при вручении или уведомлении о доставке, направленном программой электронной почты.

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

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

11.12. 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.

Передача Кредитором такой информации, включая персональные данные, третьим лицам без получения дополнительного предварительного согласия Заемщика нижеуказанным лицам также допускается в следующих случаях:

11.12.1. совершения Кредитором уступки прав/залога прав по Договору или передачи прав/залога прав по Закладной, когда новому кредитору (залогодержателю) передаются все документы, обеспечивающие права Кредитора по Договору, документы, удостоверяющие права требования предыдущего кредитора, а также сообщаются сведения, имеющие значение для осуществления требований кредитора (в том числе копии документов, содержащиеся в кредитном деле Заемщика);

11.12.2. взаимодействия Кредитора и юридического лица или индивидуального предпринимателя:

11.12.2.1. привлеченного Кредитором для сбора просроченной задолженности по Кредиту, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору;

11.12.2.2. привлеченного Кредитором в целях обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству в объеме, необходимом для обслуживания платежей, и контроля за исполнением обязательств Заемщиком по Договору;

11.12.2.3. привлеченного Кредитором для независимой оценки имущества, переданного в залог (ипотеку) Кредитору в качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Договору, а также для проведения экспертизы отчета об оценке саморегулируемой организацией оценщиков в объеме, необходимом для осуществления независимой оценки и/или экспертизы;

11.12.2.4. являющегося страховой компанией, осуществляющей страхование в соответствии с Договором в объеме, необходимом для осуществления страхования;

11.12.2.5. оказывающего Кредитору услуги по SMS-информированию и/или почтовой и электронной рассылке (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, а также информация в соответствии с Договором), в целях информирования Заемщика по вопросам, связанным с исполнением и сопровождением Договора, в том числе направления требований Кредитора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Договора, а также в целях информирования Заемщика об иных продуктах и услугах Кредитора;

11.12.2.6. выступающего потенциальным залогодержателем по договору залога прав по Кредитному договору (залога Закладной)/новым кредитором по договору уступки прав по Кредитному договору (купли-продажи Закладной) в целях определения возможности заключения указанных сделок;

11.12.3. взаимодействия Кредитора и Учреждения, предоставившего Заемщику ЦЖЗ, для передачи информации по вопросам, связанным с исполнением и сопровождением Заемщиком Договора в объеме, необходимом для выполнения условий Договора.

11.13. При ненадлежащем исполнении условий, предусмотренных п. 11.12 Правил, Стороны несут ответственность в пределах суммы причиненных убытков.

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

11.15. Размер полной стоимости Кредита, а также перечень и размеры платежей, включенных и не включенных в ее расчет, содержатся в уведомлении о полной стоимости Кредита (далее – Уведомление).

Уведомление, предоставленное Кредитором Заемщику до заключения Договора, подтверждающее факт ознакомления Заемщика с размером полной стоимости Кредита,

перечнем и размерами платежей, включенных и не включенных в ее расчет, является неотъемлемой частью Договора.

При изменении полной стоимости Кредита, вытекающей из не предусмотренных Договором изменений его существенных условий, Заемщик и Кредитор заключают дополнительное соглашение к Договору. Заемщик будет уведомлен Кредитором о новом размере полной стоимости Кредита до заключения дополнительного соглашения путем предоставления Заемщику уведомления. Уведомление будет являться неотъемлемой частью соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

11.16. Заключая Договор, Заемщик подтверждает, что:

11.16.1. ему разъяснено и понятно содержание ИУ и Правил, и выражает согласие со всеми их условиями, а также принимает Правила в качестве неотъемлемой части Договора;

11.16.2. ему известно о том, что доход в виде материальной выгоды, полученной от экономии на процентах, предусмотренный ст. 212 Налогового кодекса Российской Федерации, подлежит налогообложению в случаях, предусмотренных налоговым законодательством Российской Федерации;

11.16.3. полученный им Кредит в РНКБ Банк (ПАО) не будет прямо или косвенно использован на погашение обязательств других заемщиков перед РНКБ Банк (ПАО);

11.16.4. ему известны:

- положения Федерального закона от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (с учетом изменений к нему) и на дату заключения Договора он (она) является участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих;

- правила и условия предоставления средств целевого жилищного займа (ЦЖЗ) участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, а также правила погашения ЦЖЗ, включая следующие:

  - средства ЦЖЗ могут быть перечислены на Счет ЦЖЗ Участника НИС в счет погашения Кредита и Процентов не ранее предоставления Заемщиком Федеральному государственному казенному учреждению «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» доказательств факта регистрации права собственности Участника НИС на Предмет ипотеки, а также ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;

  - в случае исключения Заемщика из реестра участников НИС при наличии у него задолженности по Кредиту погашение Кредита осуществляется за счет собственных денежных средств Заемщика на условиях, определенных настоящим Договором;

  - при наличии остатка средств ЦЖЗ после погашения последнего Платежа на основании уведомления Учреждения Кредитор осуществляет их возврат в установленном законодательством порядке.

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