

## Условия предоставления, обслуживания и погашения ипотечных кредитов в АО «АБ «РОССИЯ»

Условия предоставления, обслуживания и погашения кредита включаются в Кредитный договор, заключаемый между Банком и Заемщиком с учетом индивидуальных особенностей кредита, применимых именно к Вашей сделке. Кредитный договор может быть дополнен иными пунктами, не предусмотренными настоящими условиями.

### 1. Термины и определения

**Банк** – Акционерное общество «Акционерный Банк «РОССИЯ» (АО «АБ «РОССИЯ»), местонахождение органов управления и почтовый адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, площадь Растрелли, дом 2, литер А, контактный телефон 8 – 800 – 100 – 1111, официальный сайт в информационно-коммуникационной сети «Интернет» – [www.abr.ru](http://www.abr.ru), Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №328 от 01.09.2016;

**Банковский счет** – счет Заемщика, открытый в Банке, на который перечисляется сумма кредита;

**График платежей** – информационный расчет ежемесячных платежей Заемщика, составляемый Банком и предоставляемый Заемщику в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Кредитному договору;

**Ежемесячный платеж** – ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за первый и последний процентные периоды), включающий сумму по возврату кредита и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей;

**Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)** – государственный информационный ресурс (включающий в себя документы на бумажных и электронных носителях, дела и систему записей по установленной форме в книгах учёта, производимых государственным регистратором), который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, а также данные о кадастре недвижимости, об объектах недвижимого имущества, сведения о правообладателях, наличии ограничений (обременений) прав, и т.д. на территории Российской Федерации;

**Заемщик** – физическое лицо, обратившееся в Банк за получением или получившее Ипотечный кредит;

**Закладная** – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на получение исполнения по Кредитному договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога на имущество, обремененное ипотекой;

**Залогодатель** – физическое лицо, имеющее в собственности передаваемое в залог Имущество;

**Залогодержатель** – Банк

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

**Имущество** – недвижимое имущество, удовлетворяющее требованиям, установленным условиями по предоставлению физическим лицам Ипотечных кредитов, приобретаемое с использованием кредитных средств Банка;

**Ипотечный кредит (кредит)** – долгосрочный целевой (на покупку Имущества) кредит с установлением ипотеки приобретаемого Имущества в обеспечение обязательств Заемщика по Кредитному договору.

**Кредитный договор** – договор о предоставлении Заемщику денежных средств в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

**Поручитель** – физическое лицо, обязавшееся перед Банком отвечать в полном объеме за исполнение Заемщиком всех его обязательств по Кредитному договору, включая погашение основного долга, уплату процентов, неустоек, возмещение издержек по взысканию долга и других убытков Банка, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору;

**Продавец** – физическое или юридическое лицо, которому принадлежит на праве собственности приобретаемое Имущество;

**Стороны** – Банк и Заемщик, вместе и отдельно в зависимости от контекста;

**Цедент** – Юридическое или физическое лицо, уступающее свои права требования по Договору участия в долевом строительстве Заемщику.

### 2. Порядок пользования кредитом и его возврата

2.1. Срок пользования кредитом и начисление процентов за пользование кредитом начинаются с даты,

следующей за датой поступления суммы кредита на Банковский счет Заемщика.

2.2. Проценты начисляются до полного исполнения Заемщиком своих обязательств или до даты расторжения Кредитного договора, в зависимости от того, какая из этих дат наступит ранее. Заемщик обязуется производить погашение кредита и процентов за пользование кредитом в соответствии с условиями Кредитного договора.

Полная стоимость кредита по Кредитному договору рассчитывается в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом от 21.12.2013 г. №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», и указывается в Приложении №1 к Кредитному договору. Величина полной стоимости кредита является справочной и для расчета сумм платежей по Кредитному договору не применяется.

2.3. Возврат Заемщиком кредита осуществляется путем внесения денежных средств на Банковский счет Заемщика одним из следующих способов:

- перевод денежных средств с банковского счета, открытого в Банке, на Банковский счет (бесплатный способ);
- внесение наличных денежных средств через кассу Банка на Банковский счет (бесплатный способ);
- перевод денежных средств со счета Заемщика, открытого в иной кредитной организации, на Банковский счет;
- перевод денежных средств через иную кредитную организацию без открытия счета на Банковский счет;
- иными способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Погашение основной задолженности по кредиту, уплата процентов и пени осуществляется путем списания Банком денежных средств с Банковского счета Заемщика на соответствующий (е) счет (а) Банка.

2.5. Датой исполнения обязательств Заемщика является дата списания денежных средств с Банковского счета (вклада) Заемщика на соответствующие счета Банка.

Погашение кредита, уплата процентов и пени осуществляется в следующей очередности:

В первую очередь – расходы Залогодержателя по осуществлению действий по принудительному взысканию задолженности Заемщика по денежным обязательствам, вытекающим из Кредитного договора;

Во вторую очередь – просроченные проценты за пользование кредитом;

В третью очередь – проценты за пользование кредитом;

В четвертую очередь – просроченная основная задолженность по кредиту;

В пятую очередь – основная задолженность по кредиту;

В шестую очередь – пеня за просрочку по уплате основной задолженности по кредиту или процентов за пользование кредитом;

В седьмую очередь – штраф, предусмотренный Кредитным договором, за неисполнение или ненадлежащее, в том числе несвоевременное, исполнение Заемщиком обязательств.

2.6. Порядок погашения суммы основной задолженности по кредиту и уплаты процентов, начисленных за пользование кредитом, производится Заемщиком в соответствии с Графиком платежей.

Первый платеж Заемщика включает только сумму процентов, начисленных за период, начиная со дня, следующего за датой фактического предоставления кредита, по дату, в которую проводится первое погашение задолженности согласно Графику платежей.

Последующие платежи по возврату кредита и уплате начисленных процентов осуществляются Заемщиком ежемесячно равными суммами в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, за исключением последнего платежа.

Платеж подлежит округлению до целой единицы в большую или меньшую сторону по правилам округления.

Последний платеж в погашение задолженности является корректирующим и включает в себя оставшуюся сумму основного долга по кредиту, проценты за пользование кредитом.

Последний платеж в погашение задолженности производится Заемщиком не позднее даты окончательного возврата кредита.

2.7. Проценты за пользование кредитом начисляются ежедневно на остаток задолженности по кредиту, установленный на начало операционного дня.

В случае если очередной платеж приходится на нерабочий день, Заемщик вправе осуществить указанный платеж в первый рабочий день, следующий за нерабочим. При этом Банк начисляет проценты за фактический срок пользования денежными средствами по ставке, установленной Кредитным договором.

Под «нерабочими днями» понимаются суббота и воскресенье, а также нерабочие праздничные дни, признаваемые таковыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случаях, когда в силу норм действующего законодательства Российской Федерации выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

При отсутствии в одном из месяцев погашения кредита даты, соответствующей дате погашения / дате окончания процентного периода, датой погашения / датой окончания процентного периода в этом месяце считается последний рабочий день месяца.

При расчете процентов за базу для начисления принимается фактическое количество дней в месяце, фактическое количество дней в году.

2.8. Досрочное полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору производится в любой рабочий день на основании письменного заявления, подаваемого Заемщиком в Банк.

Списание с банковского счета Заемщика денежных средств для осуществления досрочного полного или частичного исполнения обязательств осуществляется в порядке, предусмотренном Кредитным договором.

2.9. В случае осуществления Заемщиком полного досрочного возврата всей суммы кредита проценты, начисленные включительно по дату фактического возврата кредита, подлежат уплате в полном объеме в дату полного досрочного исполнения обязательств по возврату кредита.

2.10. После осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения кредита Банк в соответствии с заявлением Заемщика о намерении осуществить досрочное погашение кредита производит:

- перерасчет размера Ежемесячного платежа исходя из нового остатка задолженности по кредиту при неизменном сроке возврата кредита;

либо

- перерасчет срока возврата кредита при неизменном размере Ежемесячного платежа.

Информация о полной стоимости кредита и новый График платежей доводятся до сведения Заемщика в дату списания Банком суммы досрочного платежа с Банковского счета Заемщика. Заключение дополнительного соглашения в этом случае не требуется.

### **3. Права и обязанности сторон**

3.1. Права и обязанности Сторон определяются законодательством Российской Федерации и Кредитным договором.

#### **3.2. Банк обязуется:**

3.2.1. Предоставить Заемщику кредит на условиях и в сроки, предусмотренные Кредитным договором.

3.2.2. При частичном досрочном погашении кредита в дату списания досрочного платежа довести новый График платежей до сведения Заемщика.

3.2.3. В случае изменения процентной ставки уведомить об этом Заемщика путем предоставления ему нового Графика платежей.

3.2.4. После исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору в течение 15 (пятнадцати) календарных дней выдать Заемщику документы, подтверждающие исполнение им обязательств по Кредитному договору, а также осуществить действия с целью погашения регистрационной записи об обременении Имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.5. Производить списание денежных средств в соответствии с условиями Кредитного договора.

3.2.6. Представлять всю имеющуюся у Банка информацию, определенную ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», в отношении Заемщика без получения согласия на ее предоставление хотя бы в одно бюро кредитных историй, включенное в государственный реестр бюро кредитных историй. В иных случаях Банк представляет информацию в бюро кредитных историй только при наличии на это письменного или иным способом документально зафиксированного согласия Заемщика. Данное обязательство Банка не распространяется на Заемщиков - участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, которым предоставлен ипотечный кредит в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 года N 117-ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих".

#### **3.3. Банк имеет право:**

3.3.1. Проверять финансовое положение Заемщика, обеспечение возвратности и целевое использование кредита.

3.3.2. Приостановить выдачу кредита, отказаться от кредитования и/или потребовать досрочного возврата суммы кредита вместе с начисленными, но неполученными процентами, и/или потребовать расторжения Кредитного договора в соответствии с законодательством Российской Федерации в любом из следующих случаев:

- сведения и документы, представленные Заемщиком Банку в соответствии с условиями кредитования/ Кредитного договора, оказались недостоверными;

- кредит использовался Заемщиком не по целевому назначению;

- Заемщик оказался не в состоянии оплатить любую сумму, подлежащую оплате в соответствии с условиями Кредитного договора;

- любая задолженность Заемщика не оплачена в срок и стала (или может быть объявлена) подлежащей досрочному взысканию;

- невыполнение Заемщиком обязанностей по обеспечению возврата кредита, утрата обеспечения

или ухудшение условий обеспечения, за исключением случаев, указанных в п.2 ст. 340 ГК РФ, а также в случае, когда кредит оказался по разным причинам необеспеченным;

- в случае неисполнения Застройщиком своих обязательств перед Заемщиком по передаче Имущества;
- необоснованного отказа Банку в проверке состояния Имущества в т.ч. состава лиц, проживающих в Имуществе;
- грубого нарушения правил пользования Имуществом (если такое нарушение создает угрозу его утраты или повреждения), правил содержания (в т.ч. обязанностей по уплате установленных законодательством налогов, сборов, коммунальных и иных платежей) и ремонта Имущества, а также обязанности принимать меры по его сохранности;
- неисполнение обязательств по обеспечению заключения договора страхования Имущества;
- в иных случаях, предусмотренных Кредитным договором.

Дата досрочного возврата кредита в этом случае указывается в соответствующем письменном требовании Банка, направляемом Заемщику.

В случае неисполнения Заемщиком письменного требования Банка о досрочном возврате кредита в установленный в уведомлении срок Банк вправе обратиться с иском о взыскании на заложенное в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору Имущество.

3.3.3. Осуществлять все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации права Залогодержателя в отношении Имущества, приобретенного по Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве/Договору купли-продажи недвижимости с использованием кредитных средств Банка (далее – Договор купли-продажи недвижимости), после регистрации ипотеки в силу закона.

3.3.4. Проверять по документам и фактически наличие Имущества, являющегося предметом залога, его состояние и условия эксплуатации

Требовать от Заемщика принятия мер, необходимых для сохранности Имущества. Требовать от Заемщика или иных лиц прекращения посягательства на заложенное Имущество, угрожающего его утратой или повреждением. Истребовать Имущество из чужого незаконного владения.

3.3.5. Проверять степень обеспеченности кредита залоговым Имуществом путем предоставления Заемщиком отчета об оценке, произведенного оценщиком, который прошел аккредитацию в Банке. В случае отсутствия по месту предоставления кредита аккредитованных оценочных компаний, отчет выполняется компанией, согласованной с Банком.

3.3.6. Предъявить требование к Заемщику о замене предмета залога в случаях, предусмотренных Кредитным договором.

3.3.7. Обратиться с иском о взыскании на Имущество в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, в т.ч. при однократном нарушении срока платежа, в порядке и в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

3.3.8. Удовлетворить свои требования по Кредитному договору непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение Имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, преимущественно перед требованиями других кредиторов Заемщика и лиц, в чью пользу осуществлено страхование.

3.3.9. Уступить права требования, в том числе путем передачи прав на Закладную, любому лицу, в том числе не являющемуся кредитной организацией и не имеющему лицензии на право осуществления банковской деятельности.

3.3.10. Передать персональные данные без получения отдельного согласия Заемщика(-ов) при уступке права требования/передаче прав на Закладную.

#### **3.4. Заемщик имеет право:**

3.4.1. Производить на основании письменного заявления досрочное погашение кредита (как полностью, так и частично). При досрочном погашении кредита дальнейшее начисление процентов по кредиту производится на остаток задолженности по кредиту.

3.4.2. Уполномочить иное лицо совершать все необходимые действия, связанные с надлежащим исполнением обязательств по Кредитному договору, путем оформления соответствующей доверенности.

3.4.3. Отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив об этом Банк до истечения установленного Кредитным договором срока его предоставления.

#### **3.5. Заемщик обязуется:**

3.5.1. Использовать кредит по целевому назначению и предоставить документы, подтверждающие его целевое использование.

3.5.2. Предоставить в Банк все необходимые документы для кредитования.

3.5.3. Произвести погашение кредита и уплату процентов, начисленных за пользование кредитом, в срок и на условиях, указанных в Кредитном договоре.

3.5.4. В день наступления срока исполнения обязательств по Кредитному договору обеспечить наличие на Банковском счете Заемщика денежных средств в размере суммы своих обязательств.

3.5.5. При досрочном погашении кредита предоставить в рабочий день в Банк заявление о намерении осуществить досрочное погашение кредита с указанием суммы и срока осуществления досрочного платежа.

3.5.6. В случае досрочного истребования кредита Банком вернуть кредит и уплатить проценты за время фактического пользования денежными средствами в срок, указанный в письменном требовании Банка.

3.5.7. Не производить без письменного согласия Банка уступку или передачу другим способом целиком или частично своих прав и обязательств по Кредитному договору.

3.5.8. Представлять Банку в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней после получения запроса для ознакомления в подлинниках или надлежащим образом заверенных копиях документы, отражающие имущественное состояние Заемщика (справка о доходах, документы об имуществе, подлежащем регистрации), другие документы, прямо или косвенно относящиеся к Кредитному договору, а также иных документов (если применимо условиями кредитования или Кредитным договором).

3.5.9. В течение 1 (одного) рабочего дня письменно уведомлять Банк о наступлении следующих событий:

- утрата Имуущества или ухудшение его состояния, а также возникновение угрозы утраты или повреждения Имуущества или появление притязаний третьих лиц;
- наступление страхового случая по договору страхования Имуущества.

3.5.10. . Согласно требованиям Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" предоставлять Банку информацию об изменении фамилии, имени, а также отчества (если иное не вытекает из закона или национального обычая), гражданства, реквизитов документа, удостоверяющего личность, адреса места жительства (регистрации) или места пребывания. Согласно требованиям Федерального закона от 21.12.2013 N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" уведомлять Банк об изменении контактной информации, используемой для связи с Заемщиком, об изменении способа связи Банка с ним.

3.5.11. Обеспечить страхование Имуущества от рисков утраты и повреждения недвижимости в страховой компании, согласованной с Банком, с указанием Банка в качестве первого выгодоприобретателя. Выгодоприобретатель не может быть изменен без письменного согласия Банка.

Страхование осуществить на срок не менее 1 (одного) года с ежегодной пролонгацией страхования до полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, на сумму, равную остатку задолженности по кредиту, увеличенную на 10% (десять процентов), но не более обеспеченного залогом требования, и на период, превышающий срок действия Кредитного договора на один месяц, с предоставлением всех подтверждающих документов (страховой полис, правила страхования, договор страхования, платежные документы об уплате страховой премии в установленном размере согласно условиям договора (полиса) страхования). При наступлении страхового случая в результате утраты Имуущества и возмещении по нему ущерба Заемщик должен застраховать Имуущество от рисков утраты и повреждения на дополнительную сумму до достижения ею суммы страхового возмещения, установленного настоящим пунктом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.5.12. Ежегодно предоставлять Банку документы, подтверждающие уплату страховой премии (страховых взносов) по заключенному, в соответствии с условиями Кредитного договора, договору страхования, не позднее, даты истечения оплаченного периода страхования. Не изменять без согласия Банка условия заключенного в соответствии с условиями договора страхования и выгодоприобретателя по указанному договору, а при наступлении страхового случая уведомить об этом Банк не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты его наступления.

3.5.13. В случае вынесения органом по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним решения об отказе в государственной регистрации перехода права собственности по Договору купли-продажи недвижимости/Договора участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и/или залога/залога прав требования в пользу Банка, а также при невозможности устранения причин, послуживших основанием для вынесения регистрирующим органом решения о приостановлении государственной регистрации, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления регистрирующего органа досрочно погасить кредит вместе с начисленными процентами, а также произвести иные платежи, предусмотренные Кредитным договором.

3.5.14. Учитывая, что в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки на Имуущество, приобретенное с использованием кредитных средств Банка, указанное Имуущество находится в залоге у Банка, Заемщик обязуется:

- без предварительного письменного согласия Банка не отчуждать права требования по Договору участия в долевом строительстве/Имуещество;
- принимать меры, необходимые для сохранности Имуущества и поддержания его в надлежащем состоянии, включая текущий и капитальный ремонт;
- не совершать действия, влекущие прекращение права залога или уменьшение стоимости Имуущества.

Если Имуущество будет утрачено либо право собственности на него будет прекращено по основаниям, установленным законом, вследствие возникновения обстоятельств, по которым Банк не отвечает, Заемщик

обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента утраты (повреждения) с письменного согласия Банка (Залогодержателя) заменить его другим недвижимым имуществом, равным по стоимости или предоставить иное дополнительное обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору;

- предоставлять возможность Банку периодически (не менее двух раз в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Имущества;

- предоставлять по требованию Банка необходимые документы, подтверждающие наличие зарегистрированного обременения права собственности Заемщика в виде залога на Имущество;

- своевременно уплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные эксплуатационные платежи, причитающиеся с него как с собственника Имущества, предоставлять по требованию Банка документы, подтверждающие их оплату;

- соблюдать разрешенное использование/ назначение Имущества;

- осуществлять переустройство и/или перепланировку Имущества исключительно с письменного согласия Банка при условии обязательного соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации в отношении согласования планируемого переустройства и / или перепланировки, а также соблюдения порядка завершения переустройства и / или перепланировки;

- предоставлять по требованию Банка выписку из домовой книги (либо документ, заменяющий ее в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации); в случае регистрации третьих лиц по адресу нахождения Имущества письменно уведомить об этом Банк в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации с предоставлением копий документов, удостоверяющих личность зарегистрированных лиц с отметкой о регистрации, и документов, подтверждающих родство (заключение брака) указанных лиц с Заемщиком (при наличии).

- уведомлять Банк об обременении Имущества правами третьих лиц, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого обременения, с предоставлением Банку копии подтверждающего обременение документа (договора, судебного акта и пр.).

3.5.15. В случае обращения взыскания на Имущество освободить недвижимость (в т.ч. сняться с регистрационного учета) в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предъявления требования.

3.5.16. В случае получения Уведомления о планируемом сносе здания, в котором расположено Имущество, незамедлительно уведомить об этом Банк и не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения Уведомления предоставить информацию о предлагаемом Заемщику возмещении (жилом помещении, денежной компенсации и т.д.). В случае принятия Банком решения о замене предмета залога, Заемщик обязуется предпринять и осуществить все действия, необходимые для оформления и регистрации права залога Банка в отношении нового предмета залога.

3.5.17. В случае кредитования с применением опции «Материнский капитал» в течение 3 (трех) месяцев с даты выдачи кредита обратиться в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации с заявлением о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала и совершить все действия, направленные на перечисление средств (части средств) материнского (семейного) капитала в счет досрочного (в т.ч. частичного) погашения основной задолженности по кредиту.

3.5.17.1. При неисполнении обязательного досрочного (в т.ч. частичного) погашения кредита за счет средств материнского (семейного) капитала в течение 6 (шести) месяцев с даты выдачи кредита, оплатить пени в соответствии с п. 5.1 настоящих условий за несвоевременное погашение основной задолженности по кредиту в размере суммы материнского (семейного) капитала.

#### **4. Обеспечение обязательств**

4.1. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору является:

4.1.1. При приобретении квартиры по Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве:

- залог имущественных прав (прав требования) по Договору участия в долевом строительстве;

- залог Имущества, возникающий в силу закона на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Права требования по Договору участия в долевом строительстве находятся в залоге (ипотеке) у Банка с даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Право залога в отношении Имущества находится у Банка с момента регистрации права собственности на предмет залога и удостоверяется Закладной.

4.1.2. При приобретении квартиры по Договору купли-продажи недвижимости – залог Имущества, возникающий в силу закона на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Право залога Банка в отношении Имущества находится у Банка с момента регистрации права собственности на предмет залога и удостоверяется Закладной.

4.2. Залог Имущества обеспечивает исполнение обязательств Заемщика по Кредитному договору в полном объеме, включая возврат основного долга, процентов по кредиту, пени, предусмотренных Кредитным договором, понесенных Банком убытков, возмещение расходов по обращению взыскания на Имущество и его реализации, в размере, определяемом к моменту их фактического удовлетворения.

В случае расторжения Кредитного договора залог Имущества продолжает обеспечивать требования Банка (Залогодержателя), которые не были исполнены Заемщиком.

Залог Имущества также обеспечивает требования Банка (Залогодержателя) о возврате полученных Заемщиком денежных средств, процентов за пользование денежными средствами, а также убытков Залогодержателя при недействительности Кредитного договора.

В случае частичного погашения кредита, процентов по нему, долгов, возникающих вследствие применения санкций, залог Имущества сохраняется до полного погашения всей суммы задолженности по Кредитному договору.

4.3. В случае нарушения Заемщиком условий Кредитного договора либо при наличии угрозы утраты или повреждения Имущества со стороны третьих лиц, либо угрозы выбытия Имущества из владения Залогодателя, Банк вправе немедленно наложить на Имущество свои знаки, по месту нахождения предмета залога выставить свою охрану.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. В случае несвоевременного погашения основной задолженности по кредиту и/или несвоевременной уплаты начисленных процентов в сроки, указанные в Кредитном договоре, основная задолженность по кредиту и/или задолженность по начисленным процентам считается просроченной со дня, следующего за предусмотренной Кредитным договором датой уплаты. Банк начисляет, а Заемщик уплачивает Банку, пени в соответствии с условиями Кредитного договора от суммы непогашенной в срок основной задолженности по кредиту и/или от суммы неуплаченных процентов за каждый день просрочки. Пеня подлежит начислению за весь срок просрочки исполнения обязательства по погашению основной задолженности по кредиту и/или просрочки исполнения обязательства по погашению процентов за пользование кредитом.

5.2. При недостатке средств у Заемщика в случае просрочки погашения задолженности по кредиту и процентам за кредит Банк имеет право обратиться в установленном порядке взыскание на любое имущество, имеющееся у Заемщика, на которое по закону может быть обращено взыскание, в размере суммы кредита, суммы процентов по нему и пени, указанных в Кредитном договоре, а также возместить все судебные и иные издержки.

## **6. Заявления и заверения**

6.1. Заемщик, сознавая свою ответственность, в том числе уголовно-правовую, за предоставление Банку недостоверной информации и документов с целью незаконного получения кредита, заявляет, что на дату подписания Кредитного договора и в течение всего срока его действия отсутствуют и будут исключены обстоятельства, препятствующие кредитованию. Заемщик заявляет, что:

- он является полностью дееспособным физическим лицом и получил необходимые одобрения, в т.ч. от супруга(и), для заключения Кредитного договора с учетом обеспечения своих обязательств; он предоставил Банку полную и достоверную информацию о наличии и содержании (либо отсутствии) заключенного им с супругой (супругом) брачного договора (контракта);
- заключение и исполнение Кредитного договора не нарушает и не будет нарушать требований законодательства Российской Федерации;
- им получены все акты компетентных органов, необходимые для надлежащего исполнения Кредитного договора, эти документы не отозваны и считаются действующими;
- документы и сведения, переданные Банку, на момент передачи являются достоверными.

6.2. Заемщик уведомлен, что его расходы по сравнению с ожидаемой суммой могут быть увеличены в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## **7. Порядок разрешения споров**

7.1. Споры, возникающие в процессе выполнения условий Кредитного договора, разрешаются Сторонами в судебном порядке в соответствии с условиями Кредитного договора и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. По согласованию с Заемщиком Задолженность по Кредитному договору может быть взыскана по исполнительной надписи нотариуса без обращения Банка с иском к Заемщику в соответствии с условиями Кредитного договора и действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Прочие условия**

8.1. Условия Кредитного договора действуют до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору или до даты расторжения Кредитного договора, в зависимости от того, какая из этих дат наступит ранее.

8.2. Заемщик может предоставить право Банку уступить права требования по Кредитному договору третьим лицам в соответствии с условиями Кредитного договора и законодательством РФ.

8.3. Заемщик дает свое согласие на получение информации от Банка, в том числе о сумме и сроке очередного платежа по кредиту и иной информации, связанной с исполнением Кредитного договора, путем почтовых рассылок, рассылок SMS-сообщений, рассылок по электронной почте в адрес Заемщика, посредством телефонной связи, а также при личном обращении Заемщика в Банк.

8.4. Уведомление и иное сообщение, направляемое Сторонами друг другу во исполнение условий Кредитного договора в письменной форме на бумажном носителе, считается направленным надлежащим образом, если оно отправлено адресату посылным, телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу регистрации и адресу фактического проживания, указанным в Кредитном договоре, и за подписью уполномоченного Стороной лица, либо вручено лично.

Любое уведомление и иное сообщение, направленное Сторонами по Кредитному договору друг другу телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении:

- полученное – считается полученным с даты, проставленной в уведомлении о вручении;
- возвращенное с почтовой отметкой об отсутствии адресата – считается полученным с даты проставления указанной отметки, в случае, если Стороны не были заранее уведомлены об изменении адреса;
- возвращенное с почтовой отметкой об истечении срока хранения (об отказе в получении) – считается полученным с даты проставления указанной отметки.

Уведомление или иное сообщение, направляемое с посылным или вручаемое лично, считается полученным Стороной с даты, указанной в расписке о получении уведомления или проставленной на копии уведомления при вручении.

8.5. Во всем остальном, не предусмотренном Кредитным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.