



Общие условия (правила)  
предоставления и погашения  
ипотечного кредита, выданного на цели  
приобретения предмета ипотеки,  
и договора поручительства  
по указанному ипотечному кредиту

Правила действуют  
для кредитных договоров,  
заключенных с 12.01.2024 г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	3
3.	ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА.....	6
4.	УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ВЫПОЛНЕНЫ ДО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА).....	6
5.	УСЛОВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ПЕРИОДА.....	13
6.	УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ.....	14
7.	ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА.....	14
8.	ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.....	18
9.	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.....	28
10.	СРОКИ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА И ДОГОВОРА ПОРУЧИТЕЛЬСТВА.....	29
11.	ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.....	29

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Правила являются неотъемлемой частью Кредитного договора и Договора поручительства (при наличии), каждый из которых также включает Индивидуальные условия.
- 1.2. Правила подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям. При наличии противоречий применению подлежат условия Кредитного договора и/или Договора поручительства (при наличии), предусмотренные Индивидуальными условиями КД или Индивидуальными условиями ДП, соответственно.

## 2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 2.1. **Базовая процентная ставка** – определенная в Индивидуальных условиях процентная ставка без учета Дисконта, исчисляемая в процентах годовых и применяемая при расчете Процентной ставки по Кредиту.
- 2.2. **Вторичный рынок недвижимости** – рынок завершённых строительством объектов недвижимости и/или земельных участков, право собственности Продавцов на которые зарегистрировано в ЕГРН (включая переход имущественных прав на земельные участки).
- 2.3. **Дисконт** – величина уменьшения Базовой процентной ставки в соответствии с условиями КД, исчисляемая в процентах годовых и применяемая при расчете значения Процентной ставки по Кредиту.
- 2.4. **Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств** (сокращенно – **ДКП**) – договор, согласно которому Предмет ипотеки на Вторичном рынке недвижимости приобретает в собственность Заемщика и иных собственников (при их наличии) с использованием Кредита, предоставленного Кредитором.
- 2.5. **Договор мены с использованием кредитных средств** (сокращенно – **Договор мены**) – договор, согласно которому Предмет ипотеки на Вторичном рынке недвижимости приобретает с использованием Кредита в собственность Заемщика и иных собственников (при их наличии) путем обмена на принадлежащий Заемщику объект недвижимости.
- 2.6. **Договор оказания услуг** (сокращенно – **Договор СБР**) – договор оказания услуг, заключенный между Заемщиком и Экосистемой недвижимости М2, предусматривающий предоставление Экосистемой недвижимости М2 Заемщику услуг сервиса безопасных расчетов по проведению расчетов по ДКП / Договору приобретения с использованием Номинального счета. Договор СБР, если иное не предусмотрено Индивидуальными условиями/Правилами, должен соответствовать следующим критериям:
  - 2.6.1. Содержать условие об обязанности Экосистемы недвижимости М2 обеспечить перевод собственных денежных средств Заемщика (при наличии), а также средств Кредита, с Номинального счета на счет Продавца / Правообладателя, указанных в ИУ / счет эскроу, после получения Экосистемой недвижимости М2 от Регистрирующего органа/Заемщика/Продавца информации о государственной регистрации Договора приобретения / перехода права собственности по ДКП на Предмет ипотеки к Заемщику и государственной регистрации залога (ипотеки) Предмета ипотеки в пользу Кредитора в силу закона.
  - 2.6.2. Содержать условие об Обязанности Экосистемы недвижимости М2 обеспечить перевод Кредита с Номинального счета на Текущий счет Заемщика, указанный в ИУ, при отсутствии в ЕГРН сведений о государственной регистрации залога (ипотеки) в пользу Кредитора в течение 45 (сорока пяти) Рабочих дней со дня заключения ДКП / Договора приобретения, а также при условии отсутствия документов, подтверждающих увеличение сроков государственной регистрации Договора приобретения / перехода права собственности по ДКП на Предмет ипотеки.
- 2.7. **Договор поручительства** (сокращенно – **ДП**) – Договор поручительства, заключенный между Поручителем и Кредитором, состоящий из Индивидуальных условий ДП и Правил в совокупности. Положения Правил в части Договора поручительства применимы только при наличии заключенного Договора поручительства.
- 2.8. **Договор приобретения** – договор, идентифицированный в Индивидуальных условиях КД (включая договор уступки прав требования, при его заключении, в совокупности с договором, права требования по которому уступаются), результатом исполнения которого является приобретение с использованием Кредита, предоставленного Кредитором, в собственность Заемщика и иных собственников (при их наличии) Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости.
- 2.9. **Договор страхования** – договор/договоры страхования рисков, страхование которых предусмотрено Индивидуальными условиями Кредитного договора, Индивидуальными условиями Договора поручительства (при наличии). Договор страхования, если иное не предусмотрено Индивидуальными условиями/Правилами, должен соответствовать следующим критериям:
  - 2.9.1. Кредитор указан в качестве первого выгодоприобретателя.
  - 2.9.2. Заключен на срок действия Кредитного договора (за исключением страхования риска прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки) с любой из страховых компаний, соответствующих требованиям Кредитора к страховым компаниям и условиям предоставления страховых услуг, соответствие которых указанным требованиям подтверждено Кредитором путем ее включения в перечень соответствующих требованиям Кредитора страховых компаний (далее – Перечень). Допускается заключение договора страхования со страховой компанией, не включенной в Перечень, но соответствующей требованиям Кредитора к страховым компаниям и условиям предоставления страховых услуг. Вся необходимая информация размещена на Официальном сайте Кредитора, на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора. Заемщик вправе принять решение о смене страховой компании в течение срока Кредита и расторгнуть договор страхования досрочно при условии одновременного заключения им нового договора страхования в соответствии с требованиями настоящего пункта и ИУ, со страховой компанией, соответствующей требованиям Кредитора к страховым компаниям и условиям предоставления страховых услуг, соответствие которой указанным требованиям

подтверждено Кредитором.

- 2.9.3. Факт заключения Договора страхования подтвержден в порядке, предусмотренном Разделом 6 Правил.
- 2.9.4. Договор страхования соответствует требованиям Кредитора к страхованию, размещенным на Официальном сайте Кредитора, на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.
- 2.10. **ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости, ведение которого путем соответствующего государственного кадастрового учета, регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет Регистрирующий орган.
- 2.11. **Заемщик** – физическое лицо, заключившее с Кредитором Кредитный договор.
- 2.12. **Закладная** – именная ценная бумага, первоначальным владельцем которой является Кредитор, удостоверяющая следующие права Кредитора, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки:
- 2.12.1. Право на получение исполнения по Кредитному договору.
- 2.12.2. Право залога Предмета ипотеки.
- Допускается выдача электронной Закладной с использованием системы дистанционного банковского обслуживания Кредитора, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки, а также возможность представления документов в Росреестр в форме электронных документов либо электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью Кредитора, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки, если это предусмотрено договором об ипотеке или ИУ КД при ипотеке в силу закона.
- 2.13. **Законодательство** – нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации, включая международные соглашения, ратифицированные и действующие в Российской Федерации.
- 2.14. **Залогодатель** – физическое (-ие) лицо (-а), являющееся (-иесь) собственником (-ами) Предмета ипотеки и залогодателем (-ями) в силу закона или по договору об ипотеке.
- 2.15. **Инвестиционный период** – период пользования Кредитом от даты выдачи Кредита и до даты, предшествующей дате начала Титульного периода (для случаев кредитования на приобретение Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости). Продолжительность Инвестиционного периода на дату заключения Кредитного договора установлена Индивидуальными условиями.
- 2.16. **Индивидуальные условия** (сокращенно – **ИУ**):
- 2.16.1. Индивидуальные условия Кредитного договора (сокращенно – ИУ КД или ИУ Кредитного договора или Индивидуальные условия КД) – часть Кредитного договора, содержащая условия, которые согласовываются Кредитором и Заемщиком индивидуально, что подтверждается путем подписания их Заемщиком и Кредитором.
- 2.16.2. Индивидуальные условия Договора поручительства (сокращенно также – ИУ ДП или ИУ Договора поручительства или Индивидуальные условия ДП) – часть Договора поручительства, содержащая условия, которые согласовываются Кредитором и Поручителем индивидуально, что подтверждается путем подписания их Поручителем и Кредитором.
- 2.16.3. Употребление термина «Индивидуальные условия» или «ИУ» по тексту Правил без уточнения принадлежности к Кредитному договору или Договору поручительства означает, что указанное положение Правил равно применимо к тому и другому договорам.
- 2.17. **Информационный расчет** – график платежей, устанавливающий порядок погашения Кредита и/или уплаты процентов за его пользование, предоставляемый Кредитором Заемщику в соответствии с условиями Кредитного договора. В течение срока действия Кредитного договора возможен перерасчет размера Платежей (при досрочном погашении Кредита, при просрочке погашения Кредита/Процентов, а также в иных случаях, установленных Кредитным договором).
- 2.18. **Кредит** – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику на условиях Кредитного договора.
- 2.19. **Кредитор** – Банк ВТБ (публичное акционерное общество).
- 2.20. **Кредитный договор** (сокращенно – **КД**) – договор, заключенный между Заемщиком и Кредитором, состоящий из Индивидуальных условий КД и Правил, согласно которому Кредитор обязуется предоставить Заемщику Кредит, а Заемщик обязуется возратить Кредит и уплатить Проценты за него в порядке и на условиях, установленных Кредитным договором.
- 2.21. **Материнский (семейный) капитал** (сокращенно – **МСК**) – средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда Российской Федерации на реализацию дополнительных мер государственной поддержки, установленных ФЗ № 256.
- 2.22. **МФЦ** – многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг.
- 2.23. **Нерабочие дни** – нерабочими днями считаются субботы и воскресенья (выходные дни), за исключением объявленных рабочими днями в установленном Законодательством порядке, а также нерабочие праздничные дни, установленные Трудовым кодексом Российской Федерации, и те дни, на которые в силу норм Законодательства переносятся выходные дни. Для офисов Кредитора, расположенных на территории субъектов Российской Федерации, имеющих дополнительные праздничные дни, установленные нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации (в силу пункта «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации), указанные дни также являются нерабочими.
- 2.24. **Номинальный счет** – счет, открытый Банком Экосистеме недвижимости М2, бенефициаром по которому является Заемщик в объеме денежных средств, перечисленных Заемщиком на такой счет и используемый для осуществления расчетов Заемщика с Продавцом/ Правообладателем по ДКП/Договору приобретения.

- 2.25. **Остаток ссудной задолженности** (сокращенно – **ОСЗ**) – остаток основного долга по Кредиту на начало операционного дня, подлежащий возврату и отражаемый Кредитором на ссудном счете Заемщика и/или счетах по учету просроченных ссуд. Учет ОСЗ ведется Кредитором с точностью до второго знака после запятой.
- 2.26. **Официальный сайт Кредитора** – официальный сайт [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) Банка ВТБ (ПАО) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.
- 2.27. **ПДП** – полное досрочное погашение Кредита.
- 2.28. **Первичный рынок недвижимости** – рынок незавершенных строительством объектов недвижимости или объектов недвижимости право собственности, на которые после завершения строительства не оформлено, в результате сделок с которыми денежные средства граждан привлекаются для строительства (создания) объектов недвижимости с последующей передачей им в собственность завершенного строительством объекта недвижимости.
- 2.29. **Платеж** – ежемесячный платеж, включающий сумму по возврату части основного долга по Кредиту и/или сумму начисленных за истекший Процентный период Процентов, определяемый как наибольшая из двух величин, рассчитанных по формулам, указанным в п.7.3.7 Правил, за исключением первого и последнего Платежа. Порядок определения размера первого и последнего Платежей, установлен пп.7.3.6 и 7.3.10 Правил соответственно.
- 2.30. **Платежный период** – период времени, установленный Индивидуальными условиями КД, в течение которого Заемщик обязан осуществить Платеж в погашение текущей задолженности по Кредиту. В случае если последний день Платежного периода приходится на Нерабочий день, дата окончания Платежного периода переносится на первый, следующий за ним Рабочий день.
- 2.31. **Полное страхование рисков** – страхование всех рисков, подлежащих страхованию, указанных в Строчке 17 ИУ КД, при условии представления Заемщиком не позднее даты фактической выдачи Кредита или не позднее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до наступления любой иной из дат проверки, указанных в п.4.3.3 ИУ КД копий документов (с предъявлением оригиналов), подтверждающих оплату страховых премий по рискам.
- 2.32. **Поручитель** – физическое лицо, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, заключившее с Кредитором Договор поручительства. Положения Правил в части поручительства применимы только при наличии заключенного Договора поручительства.
- 2.33. **Права требования** – права требования на получение в собственность завершенного строительством Предмета ипотеки и иные права, принадлежащие Залогодателю (ям) на основании Договора приобретения, которые Залогодатель приобрел после полной оплаты стоимости Предмета ипотеки в порядке и на условиях, указанных в Договоре приобретения, передаваемые в залог (ипотеку) Кредитору залогодателем (-ями) – правообладателем (-ями) Прав требования,
- 2.34. **Правила** – настоящие Общие условия (Правила) предоставления и погашения ипотечного кредита, выданного на цели приобретения Предмета ипотеки, и Договора поручительства по указанному ипотечному кредиту, являющиеся частью Кредитного договора и Договора поручительства (если заключение Договора поручительства предусмотрено Кредитным договором), содержащие общие условия, установленные Кредитором в одностороннем порядке в целях многократного применения.
- 2.35. **Правообладатель** – юридическое/физическое лицо, указанное в Индивидуальных условиях КД, являющееся стороной по Договору приобретения. В случае выдачи Кредита на приобретение Предмета ипотеки по договору участия в долевом строительстве и проведению расчетов с Правообладателем с использованием счетов эскроу в соответствии с ФЗ № 214, в качестве Правообладателей не могут выступать физические лица.
- 2.36. **Предмет ипотеки** – объект недвижимости/права требования, описание которых предусмотрено Индивидуальными условиями КД, приобретаемый (-ые) за счет кредитных средств, залог (ипотека) которого (-ых) является (-ются) обеспечением по Кредиту.
- 2.37. **Продавец** – лицо (-а), являющееся (-иесь) собственником (-ами) объекта недвижимости, которое будет передано Кредитору в качестве Предмета ипотеки, на дату подписания Кредитного договора, а также стороной по ДКП или стороной по Договору мены.
- 2.38. **Процентная ставка** – значение платы за пользование Кредитом в процентах годовых по отношению к сумме Кредита, применяемое для расчета подлежащих уплате Процентов.
- 2.38.1. Процентная ставка, устанавливается в размере Базовой процентной ставки, за исключением случаев, установленных п.2.38.2 Правил и п.4.3 ИУ.
- 2.38.2. В случае осуществления Заемщиком Полного страхования рисков в соответствии с Разделом 6 Правил, Процентная ставка рассчитывается путем вычитания Дисконта из Базовой процентной ставки согласно пп.4.1.2 и 4.3 ИУ КД.
- 2.38.3. Кредитор в даты, указанные в п.4.3.3 ИУ КД (далее – Дата проверки), производит периодическую проверку осуществления Заемщиком Полного страхования рисков в целях выявления оснований для применения Дисконта.
- При наличии на Даты проверки Полного страхования рисков Процентная ставка устанавливается с учетом Дисконта в соответствии с п.2.38.2 Правил и подлежит применению с даты начала Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором осуществлялась проверка, по дату окончания Процентного периода, в котором на Дату проверки отсутствовало Полное страхование рисков. При наличии Полного страхования рисков на дату выдачи Кредита рассчитанная с учетом Дисконта в соответствии с п.2.38.2 Правил Процентная ставка применяется с даты, следующей за датой выдачи Кредита.
- 2.38.4. Размер Процентной ставки на дату заключения Кредитного договора определен в п.4.1 ИУ КД.

- 2.39. **Процентный период** – период времени, установленный Индивидуальными условиями КД, в течение которого Кредитором производится начисление Процентов, подлежащих уплате в следующий за Процентным периодом Платежный период. Продолжительность первого и последнего Процентных периодов определяется в соответствии с Разделом 7 Правил с учетом следующих особенностей:
- 2.39.1. Течение первого Процентного периода начинается в дату, следующую за датой фактической выдачи Кредита.
  - 2.39.2. Течение последнего Процентного периода завершается в дату полного погашения Кредита, предусмотренную Информационным расчетом.
- 2.40. **Проценты** – проценты, начисляемые Кредитором за пользование Заемщиком Кредитом на сумму Остатка ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) в порядке, установленном п.7.3 Правил. Расчет суммы подлежащих погашению Процентов осуществляется Кредитором без промежуточных округлений с точностью до второго знака после запятой. Округление результата расчета производится по математическим правилам.
- 2.41. **Рабочий день** – любой из дней, не являющийся Нерабочим днем.
- 2.42. **Регистрирующий орган** (или **Росреестр**) – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий, в том числе функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.
- 2.43. Сервис СФР** – сервис электронного документооборота между Кредитором и СФР, посредством которого Кредитор по поручению Заемщика осуществляет запрос в СФР на право Заемщика распоряжаться средствами (частью средств) МСК, предоставляемыми Заемщику в соответствии с ФЗ № 256. Банк не взимает с Заемщика вознаграждение за взаимодействие с СФР с использованием Сервиса СФР.
- 2.44. **Стороны** – Кредитор, Заемщик, Поручитель (при наличии) вместе и раздельно в зависимости от контекста.
- 2.45. **Страховая сумма** – максимальный размер страховой выплаты в отношении риска, принятого на страхование.
- 2.46. **Субсидия** – бюджетные денежные средства (в том числе компенсационные выплаты), предоставляемые физическим лицам на безвозмездной и безвозвратной основе для приобретения или строительства жилых помещений по программам, утвержденным исполнительными органами власти субъектов Российской Федерации или органами муниципальной власти.
- 2.47. **СФР** – Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации.
- 2.48. **Текущий счет** – текущий счет Заемщика в рублях Российской Федерации, открытый у Кредитора, номер которого указан в Индивидуальных условиях Кредитного договора.
- 2.49. **Титульный период** – период пользования Кредитом, следующий за Инвестиционным периодом и течение которого начинается после выполнения Заемщиком условий, предусмотренных Разделом 5 Правил (для случаев кредитования на приобретение Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости).
- 2.50. **ФЗ № 214** – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 2.51. **ФЗ № 256** – Федеральный закон от 29.12.2006 N 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».
- 2.52. **ЧДП** – частичное досрочное погашение Кредита.
- 2.53. **Экосистема недвижимости M2** – Общество с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», ОГРН 1197746330132.

### 3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

- 3.1. Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы Кредита на Текущий счет в течение срока, указанного в Строке 18 ИУ КД, и после выполнения условий, предусмотренных Разделом 4 Правил.
- 3.2. Датой предоставления Кредитором Кредита является дата поступления денежных средств на Текущий счет.
- 3.3. В соответствии с п.1 ст.821 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Кредитный договор будет считаться расторгнутым с даты направления Кредитором уведомления об отказе от Кредитного договора (его исполнения).

### 4. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА (ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ВЫПОЛНЕНЫ ДО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА)

- 4.1. Условия предоставления Кредита независимо от целевого назначения Кредита и схемы проведения сделки – Заемщик обязан:
- 4.1.1. Открыть Текущий счет (не позднее даты заключения Кредитного договора).
  - 4.1.2. Заключить/обеспечить заключение обеспечительные(-ых) договоры(-ов), если Строкой 10 ИУ КД предусмотрено их заключение и срок их вступления в силу (включая государственную регистрацию/учет в случаях, предусмотренных Законодательством) в соответствии с ИУ КД не установлен позднее даты предоставления Кредита.

- 4.1.3. Застраховать и/или обеспечить страхование подлежащих обязательному страхованию рисков, если это предусмотрено п.17.1 ИУ КД, заключив и/или обеспечив заключение Договора(-ов) страхования, с указанием в качестве выгодоприобретателя Кредитора в соответствии с условиями, указанными в п.2.9 и Разделе 6 Правил.
- 4.1.4. В зависимости от целевого использования Кредита и схемы сделки, выполнить условия, предусмотренные пп.4.2 или 4.3 Правил. При этом заключение документов сделки в электронной форме допускается только после получения предварительного согласия Кредитора.

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

- 4.2.1. При совершении сделки с применением Договора купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств – Заемщик обязан:
  - 4.2.1.1. Заключить ДКП, содержащий указание на факт приобретения Предмета ипотеки с использованием кредитных средств, предоставленных Кредитором, и суммы Кредита, что влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Кредитора в соответствии со ст. 77, или со ст. 69.1, и/или со ст. 64.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

ДПК также должен включать условие об оплате части стоимости Предмета ипотеки за счет причитающихся Заемщику средств МСК (при наличии), средств Субсидии (при наличии).

При предоставлении Кредита до государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии) и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, а также проведения расчетов по сделке, совершаемых с использованием индивидуального банковского сейфа или с использованием аккредитива, открытого у Кредитора, до государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии) и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):

- 4.2.1.2. Заключить ДКП, содержащий условия, указанные в Строке 12 ИУ КД.
- 4.2.1.3. Составить с участием иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки при участии Кредитора надлежащим образом оформленную электронную Закладную, подписав ее и иные предусмотренные Законодательством необходимые документы в установленном Законодательством порядке, а также обеспечить их подписание иными собственниками (при наличии) Предмета ипотеки.
- 4.2.1.4. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки направлены в Регистрирующий орган на бумажном носителе (не в электронной) форме:
  - 4.2.1.4.1. Представить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) расписки/расписок Регистрирующего органа о принятии ДКП для государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки, заявления Заемщика о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора.
- 4.2.1.5. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки направлены в Регистрирующий орган в электронной форме:
  - 4.2.1.5.1. Обеспечить получение Кредитором в электронной форме уведомления Регистрирующего органа о принятии ДКП для государственной регистрации перехода права собственности, электронной Закладной, заявления Заемщика о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в силу закона, заявления на выдачу электронной закладной (при необходимости).

При предоставлении Кредита после государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии) и ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора по сделкам, совершаемым с использованием безналичной формы расчетов («со счета на счет» – без использования аккредитива/индивидуального банковского сейфа):

- 4.2.1.6. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки направлены в Регистрирующий орган в документарной (не электронной) форме:
  - 4.2.1.6.1. Представить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) или нотариально заверенную копию ДКП с отметкой Регистрирующего органа или МФЦ о переводе ДКП в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии, инициалов и подписи государственного регистратора прав или работника МФЦ (допускается отсутствие отметки государственного регистратора прав или работника МФЦ в случае ее отсутствия на оригинале экземпляра ДКП, принадлежащего Заемщику и иным собственникам (при наличии)).
  - 4.2.1.6.2. Представить Кредитору выписку из ЕГРН, содержащую информацию о государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии), и ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме подписанную уполномоченным лицом Регистрирующего органа.
- 4.2.1.7. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных

собственников (при наличии) Предмета ипотеки направлены в Регистрирующий орган в электронной форме:

- 4.2.1.7.1. Составить при участии Кредитора и подписать электронную Закладную в установленном Законодательством порядке, а также обеспечить ее подписание иными собственниками (при наличии) Предмета ипотеки и заявление на выдачу электронной Закладной (при необходимости).
- 4.2.1.7.2. Предоставить ДКП, заключенный в электронной форме, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями сторон.
- 4.2.1.7.3. Представить выписку из ЕГРН, содержащую информацию о государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии), и ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или электронной форме, подписанную уполномоченным лицом Регистрирующего органа.

При оплате части цены Предмета ипотеки за счет собственных средств Заемщика и(или) средств МСК (при наличии) (первоначальный взнос) БЕЗ использования индивидуального банковского сейфа или аккредитивной формы расчетов:

- 4.2.1.8. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа (расписка и т.п.), подтверждающего получение Продавцом от Заемщика денежных средств в размере разницы между ценой Предмета ипотеки, указанной в Строке 12 ИУ КД (за исключением случая оплаты первоначального взноса с использованием МСК, предусмотренного в п.4.2.1.9 Правил), и суммой предоставляемого Кредита (представление данного документа не требуется в случае, если ДКП уже содержит положения о получении Продавцом указанных денежных средств).
- 4.2.1.9. Для случаев выполнения условий, установленных пп.4.2.1.16, 4.2.1.17 Правил, представить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа (расписка и т.п.), подтверждающего получение Продавцом от Заемщика денежных средств в размере разницы между ценой Предмета ипотеки, указанной в Строке 12 ИУ КД за вычетом суммы средств МСК, и суммой предоставляемого Кредита (представление данного документа не требуется в случае, если ДКП уже содержит положения о получении Продавцом указанных денежных средств).

При оплате части цены Предмета ипотеки за счет собственных средств Заемщика и (или) средств Субсидии до предоставления Кредита или одновременно со средствами Кредита БЕЗ использования индивидуального банковского сейфа или аккредитивной формы расчетов:

- 4.2.1.10. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа (расписка и т.п.), подтверждающего получение Продавцом от Заемщика денежных средств в размере разницы между ценой Предмета ипотеки, указанной в Строке 12 ИУ КД, и суммой предоставляемого Кредита (предоставление данного документа не требуется в случае, если ДКП уже содержит положения о получении Продавцом указанных денежных средств).

При оплате части цены Предмета ипотеки за счет собственных средств Заемщика до предоставления Кредита или одновременно со средствами Кредита, но до перечисления Продавцу средств Субсидии БЕЗ использования индивидуального банковского сейфа или аккредитивной формы расчетов:

- 4.2.1.11. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа (расписка и т.п.), подтверждающего получение Продавцом от Заемщика денежных средств в размере разницы между ценой Предмета ипотеки, указанной в Строке 12 ИУ КД за вычетом суммы Субсидии, и суммой предоставляемого Кредита.

При предоставлении Кредита до государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии) и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, а также проведения расчетов по сделке, совершаемых с использованием Номинального счета (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):

- 4.2.1.12. Заключить ДКП, содержащий условия, указанные в Строке 12 ИУ КД, а также условие, что расчеты по ДКП осуществляются с использованием Номинального счета.
- 4.2.1.13. Составить с участием иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки при участии Кредитора надлежащим образом оформленную электронную Закладную, подписав ее и иные предусмотренные Законодательством необходимые документы в установленном Законодательством порядке, а также обеспечить их подписание иными собственниками (при наличии) Предмета ипотеки.
- 4.2.1.14. Предоставить Кредитору документы, подтверждающие заключение Заемщиком Договора СБР.
- 4.2.1.15. До выдачи Кредита предоставить распоряжения о перечислении с Текущего счета на Номинальный счет денежных средств (которые включают в себя сумму Кредита, а также сумму собственных денежных средств Заемщика (при наличии) за вычетом суммы МСК (при наличии) и/или суммы Субсидии (при наличии)) в размере, необходимых для оплаты стоимости Предмета ипотеки по ДКП.

При использовании средств МСК и расчетах с продавцом по ДКП средствами Кредита до перечисления продавцу по ДКП первоначального взноса за счет средств МСК и проведения расчетов по сделке с использованием индивидуального банковского сейфа, с использованием аккредитива, открытого у Кредитора, с использованием безналичной формы расчетов («со счета на счет» – без использования аккредитива/индивидуального банковского сейфа) или с использованием Номинального счета (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):

- 4.2.1.16. Предоставление Кредитору заявления с целью направления Кредитором посредством Сервиса СФР запроса в СФР на право Заемщика распоряжаться средствами (частью средств) МСК.



- 4.2.1.17. Получение Кредитором от СФР подтверждения размера средств МСК, причитающихся Заемщику, и/или предоставление Заемщиком государственного сертификата на МСК и справки из СФР по установленной Законодательством форме о размере МСК.

При приобретении Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации Заемщик обязан:

- 4.2.1.18. Заключить ДКП, содержащий условия, указанные в Строке 12 ИУ КД, а также условие, что расчеты по ДКП осуществляются с использованием Номинального счета или с использованием аккредитива, открытого у Кредитора.
- 4.2.1.19. Разместить на Текущем счете собственные денежные средства достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по ДКП, уменьшенной на суммы Субсидии (при оплате по ДКП с использованием средств Субсидии) и размером Кредита, установленным ИУ КД.
- 4.2.1.20. Предоставить Кредитору документы, подтверждающие заключение Заемщиком Договора СБР (в случае если ДКП предусмотрено осуществление расчетов по нему с использованием Номинального счета).
- 4.2.1.21. Поручить Кредитору в дату зачисления Кредита на Текущий счет составить без оформления каких-либо дополнительных распоряжений со стороны Заемщика платежный документ и перевести денежные средства с Текущего счета на Номинальный счет (в случае если ДКП предусмотрено при осуществлении расчетов по нему с использованием Номинального счета) в размере и по платежным реквизитам, указанным в ИУ КД.
- 4.2.1.22. Представить составленное по форме Кредитора заявление об открытии аккредитива с условиями, соответствующими условиям ДКП и КД, содержащий поручение Кредитору списать денежные средства с Текущего счета в качестве покрытия по аккредитиву (при осуществлении расчетов по ДКП с использованием аккредитива).

#### **4.2.2. При совершении сделки с применением Договора мены с использованием кредитных средств (требуется предварительное одобрение Кредитора):**

- 4.2.2.1. Заключить Договор мены, содержащий указание на факт приобретения Предмета ипотеки с использованием кредитных средств, предоставленных Кредитором, и суммы Кредита, что влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Кредитора в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В случае если расчеты по сделке совершаются до государственной регистрации перехода права собственности к Заемщику иным собственникам (при наличии) и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора с использованием аккредитива, открытого Кредитором:

- 4.2.2.2. Заключить Договор мены, содержащий условия, указанные в Строке 12 ИУ КД.
- 4.2.2.3. Составить с участием иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки при участии Кредитора надлежащим образом электронную Закладную, подписав ее и иные предусмотренные Законодательством необходимые документы в установленном Законодательством порядке и обеспечить подписание иными собственниками (при наличии) Предмета ипотеки.

В случае если расчеты по сделке совершаются после государственной регистрации перехода права собственности к Заемщику иным собственникам (при наличии) и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора с использованием безналичной формы расчетов («со счета на счет» – без использования аккредитива):

- 4.2.2.4. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки направлены в Регистрирующий орган в документальной (не электронной) форме:
- 4.2.2.4.1. Представить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) или нотариально заверенную копию Договора мены с отметкой Регистрирующего органа или МФЦ о переводе Договора мены в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии, инициалов и подписи государственного регистратора прав или работника МФЦ (допускается отсутствие отметки государственного регистратора прав или работника МФЦ в случае ее отсутствия на оригинале экземпляра Договора мены, принадлежащего Заемщику и иным собственникам (при наличии)).
- 4.2.2.4.2. Представить Кредитору выписку из ЕГРН, содержащую информацию о государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии) и ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме подписанную уполномоченным лицом Регистрирующего органа.
- 4.2.2.5. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки направлены в Регистрирующий орган в электронной форме:
- 4.2.2.5.1. Составить при участии Кредитора и подписать электронную Закладную в установленном Законодательством порядке, а также обеспечить ее подписание иными собственниками Предмета ипотеки (при наличии) и заявление на выдачу электронной Закладной (при необходимости).
- 4.2.2.5.2. Предоставить Договор мены, заключенный в электронной форме, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями сторон.
- 4.2.2.5.3. Представить Кредитору выписку из ЕГРН, содержащую информацию о государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Заемщику и иным собственникам (при наличии) и

ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме, подписанную уполномоченным лицом Регистрирующего органа.

#### **4.3. Дополнительные условия предоставления Кредита на приобретение строящегося Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости – Заемщик обязан:**

При приобретении строящегося Предмета ипотеки по любой схеме сделки:

4.3.1. Обеспечить наличие в Договоре приобретения (или ином правоустанавливающем документе в соответствии с Законодательством) положения о том, что Предмет ипотеки приобретается в собственность Заемщика и иных сособственников (при наличии) с использованием Кредита, предоставленного по Кредитному договору, средств МСК (при наличии), средств Субсидии (при наличии). В Договор приобретения (или иной правоустанавливающий документ в соответствии с Законодательством) подлежит также внесение информации о Кредиторе, достаточной для внесения в ЕГРН соответствующей записи о Кредиторе как о залогодержателе.

При оплате Заемщиком Правообладателю собственными денежными средствами (первоначальный взнос, за исключением первоначально взноса, оплачиваемого с использованием средств МСК (при наличии), средств Субсидии (при наличии)) одновременно со средствами Кредита по любой схеме сделки:

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

При оплате Заемщиком Правообладателю собственными денежными средствами (первоначальный взнос, за исключением первоначального взноса, оплачиваемого с использованием средств МСК (при наличии), средств Субсидии (при наличии)) до предоставления Кредита по любой схеме сделки (за исключением схемы сделки с использованием счета эскроу в соответствии с ФЗ № 214, сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):

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

При оплате Заемщиком Правообладателю собственными денежными средствами и (или) средствами МСК (первоначальный взнос) одновременно со средствами Кредита (схема сделки в соответствии с ФЗ № 214) (за исключением расчетов с использованием Номинального счета, расчетов по сделке по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):

4.3.4. Разместить на Текущем счете в рублях Российской Федерации собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по Договору приобретения за вычетом суммы МСК и суммой предоставляемого Кредита, или предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего такую оплату.

4.3.5. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего получение Правообладателем средств МСК в полном объеме.

При предоставлении Кредита до государственной регистрации Договора приобретения (схема сделки в соответствии с ФЗ № 214) и оплате части цены Предмета ипотеки за счет собственных средств Заемщика и (или) средств МСК (первоначальный взнос), и совершении расчетов с использованием индивидуального банковского сейфа (в случае, если Правообладатель является физическим лицом) или с использованием аккредитива, открытого у Кредитора (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):

4.3.6. Разместить на Текущем счете в рублях Российской Федерации собственные денежные средства (при расчетах с использованием аккредитива) достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по Договору приобретения за вычетом суммы средств МСК и суммой предоставляемого Кредита, или предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего такую оплату.

При оплате Заемщиком Правообладателю собственными денежными средствами и (или) средствами Субсидии, одновременно со средствами Кредита по любой схеме сделки (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):

4.3.7. Разместить на Текущем счете в рублях Российской Федерации собственные денежные средства, достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по Договору приобретения за вычетом суммы Субсидии и суммой предоставляемого Кредита, или предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего такую оплату.

4.3.8. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего получение Правообладателем средств Субсидии в полном объеме.

При оплате Заемщиком Правообладателю собственными денежными средствами до предоставления Кредита или одновременно со средствами Кредита, но до перечисления Правообладателю средств Субсидии (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):

4.3.9. Разместить на Текущем счете в рублях Российской Федерации собственные денежные средства (при оплате собственными денежными средствами одновременно со средствами Кредита) достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по Договору приобретения за вычетом суммы средств Субсидии и суммой предоставляемого Кредита, или предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего

такую оплату (при оплате собственными денежными средствами до предоставления Кредита или при заключении сделки с использованием счета эскроу в соответствии с ФЗ № 214).

При предоставлении Кредита до государственной регистрации Договора приобретения (по любой схеме сделки) и оплате части цены Предмета ипотеки за счет собственных средств Заемщика и (или) средств Субсидии (первоначальный взнос), и совершении расчетов с использованием индивидуального банковского сейфа (в случае, если Правообладатель является физическим лицом) или с использованием аккредитива, открытого у Кредитора (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):

- 4.3.10. Разместить на Текущем счете в рублях Российской Федерации собственные денежные средства (при расчетах с использованием аккредитива) достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по Договору приобретения за вычетом суммы средств Субсидии и суммой предоставляемого Кредита, или предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего такую оплату.

При использовании средств МСК и расчетах с продавцом по Договору приобретения средствами Кредита до перечисления продавцу по Договору приобретения первоначального взноса за счет средств МСК (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):

- 4.3.11. Предоставление Кредитору заявления с целью направления Кредитором посредством Сервиса СФР запроса в СФР на право Заемщика распоряжаться средствами (частью средств) МСК.
- 4.3.12. Получение Кредитором от СФР подтверждения размера средств МСК, причитающихся Заемщику, и/или предоставление Заемщиком государственного сертификата на МСК и справки из СФР по установленной Законодательством форме о размере МСК.

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

- 4.3.13. В случае если Договором приобретения предусмотрен расчет с использованием аккредитива полностью или частично (в сумме не менее суммы предоставленного Кредита), представить заявление об открытии аккредитива с условиями, соответствующими условиям Договора приобретения, с отметкой Кредитора о его принятии и содержащее распоряжение о перечислении денежных средств на счет покрытия по аккредитиву (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации).
- 4.3.14. В случае если Договором приобретения предусмотрен частичный расчет по аккредитиву, представить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего оплату из собственных денежных средств Правообладателю по Договору приобретения разницы между ценой Предмета ипотеки за вычетом суммы средств МСК (при ее наличии), суммы средств Субсидии (при ее наличии) и суммой, равной сумме открытого аккредитива (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации).
- 4.3.15. В случае если Договором приобретения предусмотрен расчет с использованием счета эскроу:
- 4.3.15.1. Представить оригиналы документов (возвращаются Заемщику после изготовления копии), подтверждающие открытие счета эскроу для расчетов по Договору приобретения.
- 4.3.15.2. Представить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего зачисление на счет эскроу денежных средств в размере разницы между ценой Предмета ипотеки, указанной в Строке 12 ИУ, и суммой предоставляемого Кредита (за исключением случая, предусмотренного в пп.4.3.9, 4.3.15.3 Правил).
- 4.3.15.3. Для случаев выполнения условий, установленных пп.4.3.11, 4.3.12 Правил, представить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) документа, подтверждающего зачисление на счет эскроу денежных средств в размере разницы между ценой Предмета ипотеки, указанной в Строке 12 ИУ за вычетом суммы средств МСК, и суммой предоставляемого Кредита.
- 4.3.15.4. В случае если счет эскроу открыт у Кредитора, представить распоряжение на перечисление полностью или частично (в сумме не менее суммы предоставленного Кредита) денежных средств с Текущего счета на счет эскроу, открытый у Кредитора.
- 4.3.15.5. В случае если счет эскроу открыт в кредитной организации, не являющейся Кредитором, представить справку кредитной организации, в которой открыт счет эскроу, с указанием его реквизитов и распоряжение на перечисление полностью или частично (в сумме не менее суммы предоставленного Кредита) денежных средств с Текущего счета на указанный счет эскроу.
- 4.3.15.6. Представить документы, указанные в п.4.3.19.1 или 4.3.20.1 Правил.
- 4.3.16. В случае если Договором приобретения предусмотрен расчет с использованием счета эскроу (при этом Заемщик заключил Договор СБР):
- 4.3.16.1. Представить оригиналы документов (возвращаются Заемщику после изготовления копии), подтверждающие открытие счета эскроу для расчетов по Договору приобретения.
- 4.3.16.2. Заключить Договор приобретения, содержащий условие, что расчеты по Договору приобретения осуществляются с использованием счета эскроу.
- 4.3.16.3. Предоставить Кредитору документы, подтверждающие заключение Заемщиком Договора СБР.
- 4.3.16.4. До выдачи Кредита предоставить распоряжение о перечислении с Текущего счета на Номинальный счет денежных

средств (которые включают в себя сумму Кредита, а также сумму собственных денежных средств Заемщика (при наличии), за исключением средств МСК (при наличии), средств Субсидии (при наличии)) в размере, необходимом для оплаты стоимости Предмета ипотеки по Договору приобретения.

- 4.3.17. В случае если Договором приобретения не предусмотрен расчет с использованием счета эскроу (для расчетов используется Номинальный счет) (за исключением сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации):
- 4.3.17.1. Заключить Договор приобретения, содержащий условие, что расчеты по Договору приобретения осуществляются с использованием Номинального счета.
  - 4.3.17.2. Предоставить Кредитору документы, подтверждающие заключение Заемщиком Договора СБР.
  - 4.3.17.3. До выдачи Кредита предоставить распоряжение о перечислении с Текущего счета на Номинальный счет денежных средств (которые включают в себя сумму Кредита, а также сумму собственных денежных средств Заемщика (при наличии)) в размере, необходимом для оплаты стоимости Предмета ипотеки по Договору приобретения (за исключением случая, предусмотренного в п.4.3.17.4 Правил).
  - 4.3.17.4. Для случаев выполнения условий, установленных пп.4.3.11, 4.3.12 Правил, до выдачи Кредита, представить Кредитору распоряжение о перечислении с Текущего счета на Номинальный счет денежных средств (которые включают в себя сумму Кредита, а также сумму собственных денежных средств Заемщика (при наличии)) в размере, необходимом для оплаты стоимости Предмета ипотеки по Договору приобретения, указанной в Строке 12 ИУ за вычетом суммы средств МСК.
- 4.3.18. При приобретении Заемщиком на основании договора уступки прав (требований) по договору участия в долевом строительстве (Договор приобретения) Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации, Заемщик обязан:
- 4.3.18.1. Заключить Договор приобретения (договор уступки права требования), включающий положение о том, что Предмет ипотеки приобретается в собственность Заемщика и иных собственников (при наличии) с использованием Кредита, предоставленного по Кредитному договору, средств Субсидии (при наличии), а также включающий информацию о Кредиторе, достаточную для внесения в ЕГРН соответствующей записи о Кредиторе как о залогодержателе.
  - 4.3.18.2. Предоставить выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, права (требования) по которому приобретаются по договору уступки прав (требований).
  - 4.3.18.3. Разместить на Текущем счете собственные денежные средства достаточные для оплаты разницы между ценой Предмета ипотеки по Договору приобретения, уменьшенной на суммы Субсидии (при оплате по Договору приобретения с использованием средств Субсидии) и размером Кредита, установленным ИУ КД.
  - 4.3.18.4. Предоставить Кредитору документы, подтверждающие заключение Заемщиком Договора СБР (при осуществлении расчетов по Договору приобретения с использованием Номинального счета).
  - 4.3.18.5. Поручить Кредитору в дату зачисления Кредита на Текущий счет составить без оформления каких-либо дополнительных распоряжений со стороны Заемщика платежный документ и перевести денежные средства с Текущего счета на Номинальный счет (в случае если Договором приобретения предусмотрено при осуществлении расчетов по нему с использованием Номинального счета) в размере и по платежным реквизитам, указанным в ИУ КД.
  - 4.3.18.6. Представить составленное по форме Кредитора заявление об открытии аккредитива с условиями, соответствующими условиям Договора приобретения и КД, содержащий поручение Кредитору списать денежные средства с Текущего счета в качестве покрытия по аккредитиву (при осуществлении расчетов по Договору приобретения с использованием аккредитива).
- 4.3.19. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования на строящийся Предмет ипотеки направлены в Регистрирующий орган в документальной (не электронной) форме:
- 4.3.19.1. В случае если Кредит предоставляется после государственной регистрации залога (ипотеки) Прав требования в пользу Кредитора в силу закона, представить оригинал (возвращается после изготовления копии) Договора приобретения с отметкой Регистрирующего органа или МФЦ о переводе Договора приобретения в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии, инициалов и подписи государственного регистратора прав или работника МФЦ (допускается отсутствие отметки государственного регистратора прав или работника МФЦ в случае ее отсутствия на оригинале экземпляра Договора приобретения, принадлежащего Заемщику и иным собственникам (при наличии)) и выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора приобретения и залога (ипотеки) в силу закона Прав требования в пользу Кредитора на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме, подписанную уполномоченным лицом Регистрирующего органа.
  - 4.3.19.2. В случае если Кредит предоставляется до государственной регистрации залога (ипотеки) Прав требования в силу закона в пользу Кредитора, представить оригинал (возвращается после изготовления копии) расписки Регистрирующего органа, подтверждающей представление на государственную регистрацию Договора приобретения, а также заявления о государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона Прав требования в пользу Кредитора.

4.3.20. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования на строящийся Предмет ипотеки направлены в Регистрирующий орган в электронной форме:

4.3.20.1. В случае если Кредит предоставляется после государственной регистрации залога (ипотеки) Прав требования в силу закона в пользу Кредитора предоставить Кредитору Договор приобретения в электронной форме и выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора приобретения и залога (ипотеки) в силу закона Прав требования в пользу Кредитора на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме, подписанную уполномоченным лицом Регистрирующего органа.

4.3.20.2. В случае если Кредит предоставляется до государственной регистрации залога (ипотеки) Прав требования в силу закона в пользу Кредитора обеспечить получение Кредитором в электронной форме расписки/расписок Регистрирующего органа о принятии на государственную регистрацию Договора приобретения, а также заявления о государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона Прав требования по Договору приобретения в пользу Кредитора.

При приобретении строящегося Предмета ипотеки путем участия в ЖСК:

4.3.21. Представить оригинал (возвращается после изготовления копии) или заверенную ЖСК копию договора о соинвестировании, реквизиты которого определены в ИУ КД.

4.3.22. Представить оригинал (возвращается после изготовления копии) решения правления ЖСК о приеме Заемщика и иных собственников (при наличии) в члены ЖСК.

4.3.23. Представить оригинал (возвращается после изготовления копии) платежного документа, подтверждающего оплату Заемщиком вступительного и части паевого взноса (если Заемщик до заключения Кредитного договора оплатил получателю денежных средств по договору об участии в ЖСК разницу между размером цены Предмета ипотеки согласно Строчке 12 ИУ и суммой предоставляемого Кредита (вступительный и часть паевого взноса).

4.3.24. Заключить предварительный договор об ипотеке завершеного строительством Предмета ипотеки.

При приобретении Предмета ипотеки с использованием предварительного договора купли-продажи, заключенного после ввода объекта недвижимости, в котором расположен Предмет ипотеки, в эксплуатацию:

4.3.25. Заключить предварительный договор об ипотеке.

4.3.26. Представить оригинал (возвращается после изготовления копии) соответствующего требованиям Кредитора Договора приобретения.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214 (за исключением схем сделок с использованием счета эскроу или с использованием Номинального счета, сделки по приобретению Заемщиком Предмета ипотеки, находящегося в залоге у иной кредитной организации) (без использования в качестве первоначального взноса средств МСК (при наличии), средств Субсидии (при наличии)), либо путем участия в ЖСК в случае, если Правообладатель является физическим лицом:

4.3.27. Представить оригинал (возвращается после изготовления копии) расписки (-ок) о получении Правообладателем денежных средств по Договору приобретения в полном объеме.

4.4. Выполнить иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим Разделом Правил, условия предоставления Кредита в случае, если они предусмотрены ИУ КД.

## 5. УСЛОВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ТИТУЛЬНОГО ПЕРИОДА

5.1. Течение Титульного периода в случае, если ИУ КД предусмотрено наличие Инвестиционного периода, начинается на основании личного заявления Заемщика в первый день Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором одновременно выполняются следующие условия:

5.1.1. Заемщиком был предоставлен Кредитору последний из документов:

5.1.1.1. Договор страхования рисков в соответствии со Строчкой 17.1 ИУ КД и копий документов (при предъявлении оригинала), подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с Договором страхования.

5.1.1.2. Отчет или заключение об оценке рыночной стоимости Предмета ипотеки, завершеного строительством, отвечающий требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки (представляется по требованию Кредитора).

5.1.2. Кредитором было получено:

5.1.2.1. В электронной форме уведомление Регистрирующего органа о принятии заявления на выдачу электронной Закладной в случае, если ИУ КД предусмотрена выдача Заемщиком и иными собственниками Предмета ипотеки (при наличии) электронной Закладной.

5.1.3. Выполнено любое из следующих условий о представлении Заемщиком Кредитору:

5.1.3.1. Выписки из ЕГРН, подтверждающей государственную регистрацию права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора завершеного строительством Предмета ипотеки, на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме, подписанной уполномоченным лицом Регистрирующего органа.

5.1.3.2. Выписки из ЕГРН, подтверждающей государственную регистрацию ипотеки по договору об ипотеке Предмета

ипотеки в пользу Кредитора на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме, подписанной уполномоченным лицом Регистрирующего органа.

- 5.2. Индивидуальными условиями Кредитного договора могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к указанным в настоящем Разделе Правил, условия наступления Титульного периода.

## 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ РИСКОВ

- 6.1. Условие о Полном страховании рисков признается исполненным в случае одновременного соблюдения следующих условий:

- 6.1.1. Заемщик осуществил/обеспечил страхование всех рисков, предусмотренных пп.17.1 и 17.2 ИУ КД.
- 6.1.2. Заемщик не позднее даты фактической выдачи Кредита в отношении первого срока страхования, а также не позднее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до наступления каждой из последующих дат, предусмотренных п.4.3.3 ИУ КД, представил Кредитору копии документов (с предъявлением оригиналов) по уплате страховых премий по рискам, подлежащим обязательному и/или добровольному страхованию.

- 6.2. При страховании рисков, предусмотренных в Строке 17 ИУ КД, страховая сумма по каждому из рисков, страхование которых является обязательным или необязательным, согласно условиям Кредитного договора, должна соответствовать следующим критериям:

- 6.2.1. Страховая сумма по Договору страхования в каждую конкретную дату срока его действия не должна быть меньше Страховой суммы по соответствующему риску, указанной в Строке 17 ИУ КД, с учетом ограничения, предусмотренного пп.6.2.2, 6.2.3 Правил.

- 6.2.2. По рискам:

- 6.2.2.1. Утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки,
- 6.2.2.2. Прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки

Страховая сумма не должна превышать действительную стоимость Предмета ипотеки, в качестве которой принимается его рыночная стоимость, указанная в отчете/заключении об оценке, отвечающем требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки (далее – действительная стоимость Предмета ипотеки).

- 6.2.3. По риску причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщика, страховая сумма не должна превышать сумму процентов за пользование Кредитом за весь срок действия Договора.

- 6.3. Заемщик обязан застраховать/обеспечить страхование (если это предусмотрено ИУ КД) риски утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки:

- 6.3.1. По кредитам на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости – не позднее даты фактической выдачи Кредита на срок действия Кредитного договора.
- 6.3.2. По кредитам на приобретение Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости – не позднее 15 (пятнадцатого) календарного дня с даты оформления права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) на Предмет ипотеки на срок действия Кредитного договора.

- 6.4. Заемщик вправе в целях получения Дисконта застраховать/обеспечить страхование рисков, страхование которых является добровольным, а именно:

- 6.4.1. Риск прекращения или ограничения права собственности на Предмет ипотеки по кредитам на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке – до истечения 3 (трех) лет с даты государственной регистрации права собственности Заемщика и иных залогодателей (при наличии) на Предмет ипотеки.
- 6.4.2. Риск причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщиком или риск причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщиком в результате несчастного случая – в течение всего срока действия Кредитного договора.
- 6.4.3. Риск причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Поручителем или риск причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщиком в результате несчастного случая – в течение всего срока действия соответствующего Договора поручительства.

## 7. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

- 7.1. За пользование полученным Кредитом Заемщик уплачивает Кредитору Проценты.

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

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

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

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

- 7.3.1. Все Платежи, кроме последнего, уплачиваемого в соответствии с п.7.3.7 Правил, Заемщик осуществляет в Платежный период.
- 7.3.2. Погашение Платежей осуществляется способом, предусмотренным Законодательством.  
Настоящим устанавливается следующий бесплатный способ погашения Кредита и уплаты Процентов по Кредиту по месту нахождения Заемщика (при наличии заранее данного акцепта Заемщика):
- 7.3.2.1. Исполнение обязательств осуществляется путем размещения Заемщиком не позднее 19-00 последней даты Платежного периода на Текущем счете денежных средств в размере, не меньшем, чем сумма обязательств Заемщика по Кредитному договору на указанную дату.  
Текущий счет может быть пополнен путем внесения денежных средств через устройства самообслуживания, кассу Кредитора, переводом с других банковских счетов, в том числе, открытых в сторонних кредитных организациях (сторонними кредитными организациями возможно взимание комиссии), а также иными способами, предусмотренными Законодательством.
- 7.3.2.2. Требования (в том числе платежные требования) Кредитора в погашение текущего Платежа в течение Платежного периода предъявляются и исполняются в дату, когда Заемщик обеспечил наличие на Текущем счете суммы, необходимой для полной оплаты текущего Платежа и суммы ЧДП (в совокупности), в случае если Заемщик направил заявление о ЧДП, указав в качестве даты досрочного погашения дату, которая приходится на Платежный период. В случае если Заемщик направил заявление о ЧДП, и его дата приходится на Платежный период в первую очередь исполняются требования (в том числе платежные требования) в погашение Текущего платежа, во вторую очередь – исполняется ЧДП.
- 7.3.3. В случае если на 19 часов 00 минут последнего дня Платежного периода суммы денежных средств на Текущем счете:
- 7.3.3.1. Достаточно только для исполнения требований (в том числе платежных требований) в погашение текущего Платежа, но недостаточно для ЧДП (в случае если Заемщик направил заявление о ЧДП, указав в качестве даты досрочного погашения дату, которая приходится на Платежный период), то в первую очередь исполняются требования (в том числе платежные требования) в погашение текущего Платежа, во вторую очередь исполняется ЧДП в имеющемся объеме денежных средств на Текущем счете.
- 7.3.3.2. Недостаточно для исполнения требований (в том числе платежных требований) в погашение текущего Платежа, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по погашению Кредита в сумме, соответствующей требованию Кредитора по Кредитному договору, требования (в том числе платежные требования) Кредитора подлежат предъявлению и исполнению в следующем порядке:
- 7.3.3.2.1. В первую – к Текущему счету.
- 7.3.3.2.2. Во вторую очередь – ко всем остальным банковским счетам (включая карточные счета), открытым у Кредитора в территориальных подразделениях филиала предоставления Кредита (за исключением срочных вкладов), и карточным счетам, открытым в территориальных подразделениях филиалов Кредитора, отличных от филиала предоставления Кредита.
- 7.3.3.2.3. В третью очередь (в случае одновременного соблюдения следующих условий: отсутствие неисполненных обязательств по погашению Платежа и направление Заемщиком заявления о ЧДП, в котором в качестве даты досрочного погашения указана дата, которая приходится на Платежный период) – к Текущему счету для исполнения ЧДП на основании предоставленного Кредитору заявления о заранее данном акцепте и заявления о ЧДП. При этом ЧДП осуществляется в имеющемся на Текущем счете объеме денежных средств, в том числе за счет размещенных на Текущем счете денежных средств, относящихся к видам доходов, предусмотренных частью 1 статьи 101 Федерального закона от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» и имеющих характер периодических выплат, а также единовременных выплат при предоставлении Заемщиком дополнительного согласия, которое может быть включено в заявление о ЧДП.
- 7.3.4. При отличии валюты счета, с которого согласно п.7.3.3.2.2 Правил подлежат списанию средства Заемщика, от рублей Российской Федерации и при наличии заранее данного акцепта и соответствующего поручения Заемщика Кредитор самостоятельно осуществляет конверсию денежных средств по курсу Кредитора на дату списания в размере, соответствующем требованию Кредитора по Кредитному 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 Кредитного договора.
- 7.3.5. Датой исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору считаются следующие даты (в зависимости от способа исполнения):
- 7.3.5.1. Дата исполнения обязательства по оплате очередного Платежа – дата исполнения Кредитором требования (в том числе платежного требования) в соответствии с п.7.3.2.2 Правил по списанию соответствующих сумм, внесенных Заемщиком в соответствии с п.7.3.2.1 Правил, с Текущего счета или других счетов Заемщика у Кредитора в порядке, определенном в пп.7.3.1-7.3.4 Правил. В случае несвоевременного предъявления и/или исполнения Кредитором требования в соответствии с п.7.3.2.2 Правил при наличии в Платежном периоде на Текущем счете или на указанных счетах в совокупности денежных средств в сумме, достаточной для уплаты обязательств Заемщика по Кредитному договору на дату предъявления требования (в том числе платежного требования) в текущем Платежном периоде, а также при отсутствии на Текущем счете любых ограничений и/или ареста, Заемщик не является

- просрочившим погашение текущего Платежа и к нему не применяются положения Раздела 9 Правил.
- 7.3.5.2. Дата прекращения обязательств Заемщика по Кредитному договору в соответствии с п.8.3.4 Правил.
- 7.3.5.3. Дата уплаты Заемщиком соответствующих сумм иным способом, предусмотренным Законодательством.
- 7.3.6. Первый Платеж Заемщика включает только Проценты, начисленные по Формуле 2 за период времени со дня, следующего за днем предоставления Кредита, по дату начала первого Платежного периода и подлежит внесению в первый Платежный период.
- 7.3.7. В последующие месяцы срока действия Кредита Заемщик вносит Платежи в следующем порядке:
- 7.3.7.1. Ежемесячно Заемщик уплачивает Платеж в размере, рассчитанном, за исключением случаев, указанных в п.7.3.7.2 Правил, по Формуле 1:
- Формула 1 (аннуитетные платежи – равные по сумме ежемесячные платежи, включающие суммы по возврату Кредита и уплате начисленных Процентов):

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

где

*РЕП* – размер ежемесячного Платежа.

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

*ПС* – значение Процентной ставки (в процентах годовых) на дату проведения расчета.

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

Размер Платежа, рассчитанный по Формуле 1, подлежит перерасчету при осуществлении Заемщиком ЧДП (за исключением случаев сокращения срока возврата Кредита при оставлении размера Платежа неизменным в соответствии с заявлением-обязательством Заемщика), а также в случаях изменения Процентной ставки, предусмотренных пп.4.2 и 4.2 ИУ КД (для расчета используется Остаток ссудной задолженности на начало операционного дня даты изменения Процентной ставки).

Заемщик уведомлен и согласен с тем, что ежемесячный Платеж может превышать Платеж, рассчитанный по Формуле 1. В этом случае Заемщик уплачивает Платеж в размере фактически начисленных Процентов, определенных по Формуле 2.

- 7.3.7.2. Если сумма Процентов, начисленных за соответствующий Процентный период, превышает размер Платежа, определенного в соответствии с п.7.3.7.1 Правил, Заемщик уплачивает Платеж в размере начисленных по Формуле 2 Процентов.

Формула 2 (простые проценты):

$$РЕП = \sum_{i=1}^{ДК} \frac{ОСЗ_i \times ПС_i}{100 \times Кол. дней_i}$$

где

*i* – порядковый номер дня в Процентном периоде.

*РЕП* – размер ежемесячного платежа.

*ОСЗ<sub>i</sub>* – Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) по состоянию на начало -го дня Процентного периода.

*ДК* – количество календарных дней в Процентном периоде.

*ПС<sub>i</sub>* – значение Процентной ставки (в процентах годовых) на начало *i*-го дня Процентного периода.

*Кол. дней<sub>i</sub>* – фактическое количество дней в году (365 или 366), к которому принадлежит *i*-й день Процентного периода.

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

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

- 7.3.7.4.1. Обязательства по Кредитному договору будут исполняться Заемщиком в первый день Платежного периода.
- 7.3.7.4.2. ЧДП Кредита не производится.



- 7.3.7.4.3. Перенос дат начала Платежных периодов в связи с выходными и праздничными днями не учитывается.
- 7.3.7.4.4. Выполнение Заемщиком условия о Полном страховании рисков в течение оставшегося срока Кредита соответствует его фактическому выполнению к дате составления Информационного расчета.
- 7.3.7.4.5. Фактическая продолжительность Инвестиционного периода (для кредитов на приобретение Предметов ипотеки на Первичном рынке недвижимости), если дата составления расчета не приходится на Титульный период, соответствует величине, предусмотренной Индивидуальными условиями.
- 7.3.7.5. Информационный расчет подлежит пересчету при несоблюдении любого из предположений и допущений, указанных в п.7.3.7.4 Правил.
- 7.3.8. В случае если размер Платежа, исчисленный на основании пп.7.1, 7.3.7, 9.2 Правил, превышает полный фактический объем обязательств Заемщика за предпоследний Процентный период, то вышеуказанный Платеж производится в размере полного фактического объема обязательств Заемщика на дату его совершения, а сам Платеж будет последним. В этом случае пп.7.3.9 и 7.3.10 Правил не применяются.
- 7.3.9. Последний Платеж по Кредиту подлежит внесению в течение последнего месяца, предусмотренного Информационным расчетом.  
Сроком окончательного и полного возврата Кредита и уплаты Процентов является дата, отстоящая от даты предоставления Кредита на число месяцев, указанное в п.2.2 ИУ КД.
- 7.3.10. 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 предыдущего полного Процентного периода, до даты фактического окончательного возврата Кредита, причем обе даты включительно.
- 7.3.11. В случае отсутствия просрочки при исполнении обязательств Заемщиком из суммы Платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по выплате Процентов (рассчитанных по Формуле 2, указанной в п.7.3.7.2 Правил), а оставшиеся после уплаты Процентов средства направляются на возврат суммы Кредита.
- 7.3.12. В случае наличия просрочки при исполнении обязательств Заемщиком по Кредитному договору размер неисполненного Платежа увеличивается на сумму рассчитанных неустоек.
- 7.3.13. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для исполнения им обязательств по Кредитному договору в полном объеме устанавливается следующий порядок погашения требований Кредитора:
  - 7.3.13.1. В первую очередь – требования по погашению просроченных обязательств по Кредиту в следующей очередности:
    - 7.3.13.1.1. Требование по уплате не уплаченных в срок Процентов, начисленных на Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности).
    - 7.3.13.1.2. Требование по уплате просроченной задолженности по основному долгу.
  - 7.3.13.2. Во вторую очередь – обязательства Заемщика по Кредитному договору, существующие на дату платежа, в следующей очередности и только в течение Платежного периода:
    - 7.3.13.2.1. Требование по уплате Процентов за пользование Кредитом.
    - 7.3.13.2.2. Требование по возврату основного долга (суммы Кредита).
  - 7.3.13.3. В третью очередь – иные платежи, предусмотренные Законодательством, в том числе в счет погашения издержек Кредитора по получению исполнения по Кредитному договору.
  - 7.3.13.4. В четвертую очередь – требования Кредитора к Заемщику по уплате существующей на дату оплаты неустойки в виде пени. Подлежат удовлетворению после полного удовлетворения требований, перечисленных в пп.7.3.13.1-7.3.13.3 Правил, исполняются Заемщиком в дату внесения им денежных средств и направляются Кредитором на погашение обязательств Заемщика сначала на погашение неустойки, рассчитанной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по уплате Процентов, а затем на погашение неустойки, рассчитанной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату основного долга.
- 7.3.14. Погашение требований, предусмотренных пп.7.3.13.1.1-7.3.13.1.2 Правил, в дату внесения Заемщиком денежных средств производится сначала по первому поколению, затем по последующим поколениям в порядке очередности их возникновения. В целях Кредитного договора под поколением понимается просроченная задолженность по основному долгу и/или процентам за один Процентный период.
- 7.4. Заемщик вправе осуществить ПДП или ЧДП в любой день, за исключением следующих особенностей осуществления ЧДП:
  - 7.4.1. ЧДП, осуществляемое в течение Платежного периода, может быть произведено только в дату совершения Платежа.
- 7.5. ПДП или ЧДП осуществляется с соблюдением условий:
  - 7.5.1. О предварительном уведомлении Кредитора путем подачи заявления-обязательства по форме Кредитора не позднее чем за один календарный день до даты ПДП или ЧДП.
  - 7.5.2. Размещении не позднее 19-00 на Текущем счете даты ПДП или ЧДП (в случае если дата ЧДП не приходится на Платежный период) денежных средств, направляемых в ПДП или ЧДП.
  - 7.5.3. При отсутствии на Текущем счете денежных средств на дату досрочного погашения в соответствии с заявлением о ЧДП или ПДП, такое заявление утрачивает силу и не подлежит исполнению Кредитором.

- 7.5.4. Если дата досрочного погашения, указанная в заявлении о ЧДП, приходится на Платежный период, на эту дату не осуществлен Платеж, датой досрочного погашения является день Платежного периода, в который на Текущем счете имеется сумма, достаточная для погашения Платежа и указанной в заявлении о ЧДП суммы досрочного платежа, а в случае не достижения такой суммы в течение Платежного периода – последний день Платежного периода.
  - 7.5.5. При недостаточности на Текущем счете денежных средств для ПДП (в случае если Заемщик направил заявление о ПДП) осуществляется ЧДП (с сокращением размера Платежа) в сумме остатка денежных средств на Текущем счете на дату досрочного погашения, определенную в заявлении о ПДП. При этом, если указанная в заявлении о ПДП дата досрочного погашения приходится на Платежный период, дата осуществления ЧДП определяется в соответствии с п. 7.5.4 Правил. Досрочное погашение в таком случае осуществляется в порядке, предусмотренном для ЧДП, в том числе пп.7.5.4, 7.3.3, 7.5.7 Правил.
  - 7.5.6. При недостаточности на Текущем счете денежных средств для ЧДП или ПДП Кредитор списывает денежные средства в имеющемся на указанную в заявлении о ЧДП/ПДП дату досрочного погашения объеме, за исключением случаев, когда дата досрочного погашения приходится на Платежный период, и подлежит применению п. 7.5.4, 7.3.3, 7.5.7 Правил.
  - 7.5.7. Порядок осуществления ЧДП в случае если дата ЧДП приходится на Платежный период предусмотрен пп. 7.3.2.2, 7.3.3, 7.5.4 Правил.
  - 7.5.8. При осуществлении ПДП или ЧДП производится уплата процентов, начисленных только на досрочно погашаемый основной долг включительно до дня фактического возврата.
  - 7.5.9. При наличии ограничений по Текущему счету Заемщика - ареста/блокировки/приостановлений, установленных в соответствии с Законодательством, на планируемую дату ЧДП или ПДП, заявление-обязательство Заемщика исполняется Кредитором в размере имеющегося остатка свободных денежных средств, на которые не распространяются установленные ограничения на указанном счете.
  - 7.5.10. При выявлении Кредитором сведений о возбуждении производства по делу о банкротстве заемщика перевод денежных средств в счет ЧДП или ПДП не производится, Кредит выносится на счет по учету просроченной задолженности по ссуде в соответствии с требованиями Законодательства. Заявление-обязательство Заемщика не исполняется Кредитором и утрачивает силу и не подлежит исполнению Кредитором.
  - 7.5.11. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по погашению Кредита в сумме, соответствующей требованию Кредитора по Кредитному договору на дату ЧДП, заявление Заемщика исполняется Кредитором только после исполнения данных обязательств по погашению Кредита.
  - 7.5.12. При совершении ЧДП или ПДП полный или частичный возврат Заемщику ранее уплаченного единовременного платежа, предусмотренного ИУ (в случае его совершения), не осуществляется.
- 7.6. По результатам ЧДП (в том числе при списании денежных средств в имеющемся на Текущем счете объеме в счет ЧДП в связи с недостаточностью денежных средств в размере, указанном Заемщиком в заявлении для осуществления ПДП), Кредитор информирует Заемщика о результатах перерасчета ежемесячных Платежей, о размере последнего платежа и сроке Кредита путем представления нового Информационного расчета ежемесячных Платежей в соответствии с п.8.3.3 Правил.

## 8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 8.1. Заемщик обязуется:

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

- 8.1.1.1. Использовать Кредит по целевому назначению, указанному в ИУ КД. Возвратить Кредит в полном объеме и уплатить Проценты в размере и порядке, установленными Кредитным договором, в том числе в случае изменения Процентной ставки, если это предусмотрено ИУ КД, и/или перерасчета размера Платежа согласно Кредитному договору.
- 8.1.1.2. Подтверждать страхование рисков, если такое страхование предусмотрено в Строчке 17.1 ИУ КД, путем представления в соответствии с Разделом 6 Правил Кредитору подписанного Договора страхования и копий документов (с предъявлением оригиналов), подтверждающих оплату страховых премий, предусмотренных Договором страхования.
- 8.1.1.3. Не вносить без предварительного согласования с Кредитором изменения в условия Договора страхования в части:
  - 8.1.1.3.1. Перечня застрахованных рисков, подлежащих обязательному страхованию в соответствии с ИУ КД.
  - 8.1.1.3.2. Изменений, влекущих нарушение требований Кредитора к страхованию, размещенных на Официальном сайте Кредитора, на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.
- 8.1.1.4. При получении требования Кредитора о необходимости заключения нового Договора страхования рисков, указанных в п.17.1 ИУ КД, такой Договор страхования должен быть заключен со страховой компанией, соответствующей требованиям Кредитора к страховым компаниям и условиям предоставления страховых услуг, соответствие которой указанным требованиям Кредитором подтверждено (вся необходимая информация размещена на Официальном сайте Кредитора, на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора).
- 8.1.1.5. В случае передачи прав по Закладной (при наличии) новому владельцу либо уступке прав (требований),

принадлежащих Кредитору по Кредитному договору, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, считая от даты получения уведомления, изменить первого выгодоприобретателя в Договоре страхования, указав в качестве нового первого выгодоприобретателя нового владельца Закладной либо нового кредитора.

- 8.1.1.6. Обеспечить Кредитору возможность для контроля целевого использования Кредита.
- 8.1.1.7. Досрочно вернуть Кредит, уплатив начисленные Проценты и неустойки, не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней, считая с даты предъявления Кредитором письменного требования о досрочном погашении Кредита в случаях, предусмотренных п.8.4.1 Правил.
- Датой предъявления Кредитором письменного требования считается дата получения Заемщиком письменного требования Кредитора, в том числе, но не исключительно, дата получения, указанная на почтовом/телеграфном уведомлении о вручении требования, направленного Кредитором по почте/телеграфом, содержащего также подпись получателя, или дата получения Кредитором уведомления о вручении с отметкой «адресат выбыл» или иного аналогичного содержания, либо иная более поздняя дата, указанная Кредитором в письменном требовании.
- 8.1.1.8. Знакомиться с информационными сообщениями о представлении по требованию Кредитора документов и сведений, требуемых в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, о которых Кредитор уведомляет путем публичного оповещения: размещения информации в офисах Кредитора и/или на Официальном сайте.
- 8.1.1.9. Представлять Кредитору по его запросу, публикуемому в порядке, предусмотренном пп.8.1.1.8 Правил, документы и сведения, требуемые в соответствии с законодательством Российской Федерации о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма, а также уведомлять Кредитора об изменениях указанных документов и сведений не позднее 1 (одного) месяца с даты опубликования соответствующего информационного обращения (если иной срок не установлен самим информационным обращением) или с даты изменения соответствующих документов и сведений.
- Непредставление Кредитору сведений о произошедших изменениях, равно как и непредставление подтверждения об отсутствии указанных изменений, свидетельствует об актуальности и достоверности представленных в целях идентификации документов и сведений, в связи с чем Кредитор не несет гражданско-правовой ответственности при совершении операций, направлении юридически значимой информации с использованием данных документов и сведений.
- 8.1.1.10. В соответствии со ст.33 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» по требованию Кредитора представлять документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога/ипотеки по месту его нахождения и ознакомления с деятельностью Заемщика и Залогодателя (в части ознакомления с деятельностью применимо только в отношении Заемщика – индивидуального предпринимателя и Залогодателя – индивидуального предпринимателя, не являющегося Заемщиком по Кредиту), за исключением случаев, когда Предметом ипотеки является жилое помещение, гараж, гаражный бокс, машино-место, не используемые для целей предпринимательской деятельности, земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный физическому лицу для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, животноводства или огородничества, а также здания, строения, сооружения, находящиеся на данном земельном участке.
- 8.1.1.11. Уведомить Кредитора в семидневный срок с даты возникновения основания (регистрации или события) об изменении персональных данных (фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты рождения, данных документа, удостоверяющего личность), места жительства, состава семьи, места работы, смены работодателя и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Кредитному договору.
- 8.1.1.12. Уведомить Кредитора в тридцатидневный срок, считая с даты, когда Заемщик узнал о возбуждении в отношении себя в соответствии с Законодательством:
- 8.1.1.12.1. Уголовного дела.
  - 8.1.1.12.2. Дела особого производства, в том числе, но не исключительно:
    - 8.1.1.12.2.1. Дела о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным.
    - 8.1.1.12.2.2. Дела об установлении некорректности записей в книгах актов гражданского состояния.
  - 8.1.1.12.3. Искового производства, способного повлиять на исполнение обязательств по Кредитному договору.
  - 8.1.1.12.4. О факте искового производства в отношении Предмета ипотеки или о событиях, которые в дальнейшем могут повлечь возбуждение такого производства.
  - 8.1.1.12.5. Дел об административном правонарушении, способных повлиять на исполнение обязательств по настоящему Кредитному договору.
- 8.1.1.13. Представлять по требованию Кредитора один раз в год документы, подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, взимаемых с собственников объектов недвижимости в соответствии с Законодательством, а также информацию и документы, подтверждающие выполнение иных обязательств собственника Предмета ипотеки.

- 8.1.1.14. По требованию Кредитора представлять ему информацию о своем финансовом положении и доходах.
- 8.1.1.15. В случае передачи Кредитором функций обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству по Кредитному договору другой кредитной организации и уведомления Кредитором Заемщика о вышеуказанной передаче исполнять требования обслуживающей кредитной организации, как если бы они исходили от Кредитора.
- 8.1.1.16. 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 помещение, предоставляемое взамен Предмета ипотеки, в течение 14 (четырнадцать) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности на него.
- 8.1.1.17. Ознакомиться с Информационным расчетом, представленным Кредитором в соответствии с п.8.3.3 Правил, подписать и передать Кредитору подписанный экземпляр Информационного расчета в случае его получения на бумажном носителе.
- 8.1.1.18. 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 производить перепланировку и (или) переустройство, переоборудование, реконструкцию, не распоряжаться им иным образом без получения предварительного письменного согласия Кредитора.
- 8.1.1.19. При приобретении Предмета ипотеки, являющегося нежилым помещением не использовать Предмет ипотеки в целях:
- 8.1.1.19.1. Оказания гостиничных услуг, а также сдачи в аренду/субаренду для посуточного проживания в случае расположения в многоквартирном жилом доме.
  - 8.1.1.19.2. Размещения организаций по техническому/коммунальному обслуживанию дома.
  - 8.1.1.19.3. Складского хранения и/или промышленного производства.
- 8.1.1.20. В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки освободить его в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты обращения взыскания, сняться с регистрационного учета по месту жительства по адресу Предмета ипотеки и обеспечить снятие всех зарегистрированных лиц.
- 8.1.1.21. По письменному требованию Кредитора в случае необходимости внесения в Закладную изменений, не противоречащих Кредитному 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.
- 8.1.1.22. При наличии в Предмете ипотеки незарегистрированной перепланировки в течение 6 (шести) месяцев от даты заключения Кредитного договора зарегистрировать указанную перепланировку в установленном Законодательством порядке.
- 8.1.1.23. В случае невозможности выполнения обязательства, предусмотренного п.8.1.1.22 Правил, в течение 6 (шести) месяцев с даты подписания Кредитного договора привести планировку Предмета ипотеки в соответствие с кадастровым паспортом, устранив последствия перепланировки, осуществленной без разрешения соответствующих органов, и представить Кредитору документы, подтверждающие выполнение настоящего обязательства (отчет об оценке Предмета ипотеки, отвечающий требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки, выполненный не ранее двух календарных месяцев, предшествующих предъявлению). Для исполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, Заемщик вправе самостоятельно представить Кредитору документы, подтверждающие регистрацию перепланировки/приведение планировки в соответствие с кадастровыми данными (документы кадастрового, технического учета содержащие такое подтверждение) выполненные не ранее двух календарных месяцев, предшествующих их предъявлению, в том числе вместо отчета об оценке.
- 8.1.1.24. Не использовать прямо или косвенно полученный в Банке ВТБ (публичное акционерное общество) Кредит на погашение обязательств других заемщиков перед Банком ВТБ (публичное акционерное общество).
- 8.1.1.25. В случае смены страховой компании в соответствии с п.2.9.2 Правил представить Кредитору Договор страхования, заключенный с новой страховой компанией соответствующей требованиям Кредитора к страховым компаниям и соответствие которой указанным требованиям подтверждено Кредитором в срок не позднее 14 (четырнадцать) календарных дней, считая с даты заключения нового Договора страхования.
- 8.1.1.26. В течение 5 (пяти) Рабочих дней уведомить Кредитора и Поручителя (при наличии) о прекращении трудового договора, а также уведомить Поручителя (при наличии) об изменении Базовой процентной ставки в соответствии с п.4.2 ИУ (если предусмотрено).
- 8.1.1.27. В случае неисполнения обязательств по предоставлению обеспечения:
- 8.1.1.27.1. Предусмотренных пп.8.1.3.1 Правил, в том числе, но не исключительно, при отсутствии в ЕГРН сведений о государственной регистрации залога Прав требования в пользу Кредитора в течение 45 (сорока пяти) Рабочих дней со дня заключения Договора приобретения и/или договора о залоге прав требования,
  - 8.1.1.27.2. Предусмотренных пп.8.1.2.3 и 8.1.3.14 Правил, в том числе, но не исключительно, при отсутствии в ЕГРН

сведений о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора в течение 45 (сорока пяти) Рабочих дней со дня заключения договора о залоге (ипотеке) или возникновения оснований для ее регистрации в силу закона,

по требованию Кредитора досрочно погасить Кредит и Проценты или предоставить Кредитору в залог дополнительное обеспечение, стоимость которого достаточна для обеспечения Остатка ссудной задолженности по Кредиту и Процентов за год. Отсутствие регистрации залога (ипотеки) Прав требования и/или ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора в сроки, установленные настоящим п.8.1.1.27 Правил, является неисполнением Заемщиком обязательств по предоставлению обеспечения.

- 8.1.1.28. В случае если оплата по Договору приобретения осуществляется с использованием средств МСК, при непоступлении на счет Продавца / Правообладателя / на счет эскроу суммы средств МСК в качестве оплаты первоначального взноса стоимости Предмета ипотеки (в том числе, по причине отказа Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) в перечислении средств МСК) оплатить Продавцу / Правообладателю / внести на счет эскроу сумму в размере средств МСК за счет собственных средств и предоставить Кредитору документ, подтверждающий такую оплату / такое внесение.
- 8.1.1.29. Предоставить Кредитору документ, подтверждающий перевод собственных средств (при наличии), средств МСК (при наличии, за исключением случая, установленного п.8.1.1.30 Правил), суммы Кредита на счет Продавца / Правообладателя / счет эскроу, в том числе с целью осуществления контроля за целевым использованием кредитных средств в течение 5 (дней) рабочих дней с даты проведения расчета с использованием Номинального счета.
- 8.1.1.30. В случае если средства МСК перечисляются Продавцу / Правообладателю / на счет эскроу после получения Продавцом / Правообладателем / поступления на счет эскроу средств Кредита, предоставить Кредитору документ, подтверждающий перевод средств МСК в течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения такого перевода Продавцом / Правообладателем / поступления на счет эскроу.
- 8.1.1.31. В случае если оплата по Договору приобретения осуществляется с использованием средств Субсидии, при непоступлении на счет Продавца / Правообладателя / на счет эскроу суммы средств Субсидии в качестве оплаты первоначального взноса стоимости Предмета ипотеки (в том числе, по причине отказа уполномоченного органа в перечислении средств Субсидии) в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки по ДКП/ государственной регистрации Договора приобретения, оплатить Продавцу / Правообладателю / внести на счет эскроу часть стоимости Предмета ипотеки в размере средств Субсидии за счет собственных средств, а также предоставить Кредитору документ, подтверждающий такую оплату / такое внесение.
- 8.1.1.32. Предоставить Кредитору документ, подтверждающий получение Продавцом/Правообладателем средств Субсидии в течение 10 (десяти) календарных дней с даты такого получения, в случае если средства Субсидии перечисляются Продавцу/Правообладателю после получения Продавцом/Правообладателем средств Кредита.
- 8.1.1.33. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Правилами и ИУ КД.

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

По Кредитам, предоставленным до государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки и ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора в силу закона:

- 8.1.2.1. Предоставить Кредитору в течение 60 (шестидесяти) календарных дней от даты фактического предоставления Кредита ДКП или Договор мены с отметками Регистрирующего органа или МФЦ о переводе ДКП или Договора мены в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии, инициалов и подписи государственного регистратора прав или работника МФЦ (допускается отсутствие отметки МФЦ в случае ее отсутствия на оригинале экземпляра ДКП или Договора мены, принадлежащего Заемщику иным собственникам (при наличии)) и выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) на Предмет ипотеки и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора, на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме, подписанной уполномоченным лицом Регистрирующего органа.

При использовании наличной формы расчетов по ДКП с Продавцом Предмета ипотеки:

- 8.1.2.2. Предоставить Кредитору в течение 2 (двух) месяцев с даты государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки по ДКП к Заемщику и иным сособственникам (при наличии) копию расписки, подтверждающей полное получение Продавцом денежных средств по ДКП.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с любой схемой сделки:

- 8.1.2.3. Предоставить обеспечение надлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору в виде ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора не позднее срока, предусмотренного КД.

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

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214:

- 8.1.3.1. Предоставить обеспечение возврата Кредита в виде залога Прав требования в пользу Кредитора, в том числе (но не

исключительно):

- 8.1.3.1.1. В течение 45 (сорока пяти) Рабочих дней с даты заключения Договора приобретения в случае, если Кредит был предоставлен до даты государственной регистрации Договора приобретения.
- 8.1.3.1.2. Обеспечить подписание договора о залоге прав требования по Договору приобретения и совместно с Кредитором его подачу в Регистрирующий орган для государственной регистрации залога прав требования в пользу Кредитора не позднее срока, предусмотренного Строкой 11 ИУ КД.
- 8.1.3.2. При использовании аккредитивной формы расчетов в соответствии с п.4.3.13 Правил Заемщик обязуется:
  - 8.1.3.2.1. В заявление на открытие аккредитива включить поручение Кредитору о перечислении денежных средств с Текущего счета на счет покрытия аккредитива в размере, предусмотренном Договором приобретения в качестве суммы оплаты с использованием аккредитива (но не менее суммы предоставляемого Кредита), за вычетом суммы средств МСК (при ее наличии) и суммы средств Субсидии (при ее наличии).
  - 8.1.3.2.2. В случае если Кредит был предоставлен до даты государственной регистрации Договора приобретения, в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты предоставления Кредита представить оригинал (возвращается после изготовления копии) Договора приобретения, составленного в документарной форме с отметкой Регистрирующего органа или МФЦ о переводе Договора приобретения в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии, инициалов и подписи государственного регистратора прав или работника МФЦ (допускается отсутствие отметки государственного регистратора прав или работника МФЦ в случае ее отсутствия на оригинале экземпляра Договора приобретения, принадлежащего Заемщику и иным собственникам (при наличии)), или обеспечить получение Кредитором зарегистрированного Договора приобретения, составленного в электронной форме и выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора приобретения и залога (ипотеки) Прав требования в силу закона в пользу Кредитора на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме, подписанную уполномоченным лицом Регистрирующего органа.
  - 8.1.3.2.3. Представить копию поданного на государственную регистрацию Договора приобретения, подписанного в документарной форме или обеспечить получение Кредитором Договора приобретения, подписанного в электронной форме в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предоставления Кредита, если платеж по аккредитиву должен быть исполнен до даты государственной регистрации Договора приобретения. По предварительному согласованию Кредитора (в зависимости от практики отдельных территориальных подразделений Регистрирующего органа) указанный срок может быть увеличен Кредитором до 45 (сорока пяти) календарных дней.
  - 8.1.3.2.4. Досрочно погасить Кредит и Проценты не позднее дня закрытия аккредитива без исполнения и возврата средств Кредита и собственных средств Заемщика на Текущий счет.
- 8.1.3.3. При использовании счетов эскроу для расчетов по Договору приобретения:
  - 8.1.3.3.1. Досрочно погасить Кредит и Проценты не позднее дня прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ФЗ № 214 и погашении записи о государственной регистрации Договора приобретения, содержащейся в ЕГРН, а также возврата Заемщику денежных средств по Договору приобретения (средств Кредита и собственных средств Заемщика) на Текущий счет.

При приобретении Предмета ипотеки путем участия в ЖСК:

- 8.1.3.4. Осуществить подписание предварительного Договора об ипотеке с соблюдением срока, предусмотренного Строкой 11 ИУ.
- 8.1.3.5. Уведомить Кредитора о получении справки о полной выплате паевого взноса ЖСК, полученной Заемщиком в соответствии с Договором приобретения, не позднее 5 (пяти) Рабочих дней с даты ее получения и представить ее оригинал Кредитору для ознакомления по его требованию (возвращается после изготовления копии).
- 8.1.3.6. Осуществить выполнение обязанностей, предусмотренных пп.8.1.3.10-8.1.3.12 Правил не позднее 90 (девяносто) календарных дней с даты получения справки о полной выплате паевого взноса.
- 8.1.3.7. Представить Кредитору оригинал (возвращается после изготовления копии) выписки из протокола общего собрания членов ЖСК (конференции) об утверждении решения правления ЖСК о приеме Заемщика и иных собственников (при наличии) в члены ЖСК в срок не более 10 (десяти) Рабочих дней с момента его подписания.

При приобретении Предмета ипотеки с использованием предварительного договора купли-продажи:

- 8.1.3.8. В течение срока, предусмотренного Договором приобретения, заключить с Правообладателем (продавцом) Договор купли-продажи.
- 8.1.3.9. Осуществить/обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности к Заемщику и иным собственникам (при наличии) на Предмет ипотеки, ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и обязанностей, предусмотренных пп.8.1.3.11 и 8.1.3.12 Правил, в срок не более 90 (девяносто) календарных дней с даты заключения Договора купли-продажи Предмета ипотеки.

При приобретении строящегося Предмета ипотеки в соответствии с любой схемой сделки:

- 8.1.3.10. Осуществить/обеспечить государственную регистрацию права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) на завершенный строительством Предмет ипотеки в срок не более 90 (девяносто) календарных дней с

даты введения строящегося объекта, в котором расположен Предмет ипотеки, в эксплуатацию (если иное прямо не предусмотрено Правилами).

- 8.1.3.11. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки направлены в Регистрирующий орган в документарной (не электронной) форме:
- 8.1.3.11.1. Одновременно с выполнением обязанности, предусмотренной п.8.1.3.10 Правил, представить в Регистрирующий орган заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона на Предмет ипотеки в пользу Кредитора.
- 8.1.3.12. В случае если документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки направлены в Регистрирующий орган в электронной форме:  
Составить с участием иных собственников (при наличии) Предмета ипотеки при участии Кредитора электронную Закладную, а также заявление о государственной регистрации ипотеки Предмет ипотеки в пользу Кредитора в силу закона и заявление о выдаче электронной Закладной, подписав электронную Закладную и иные предусмотренные Законодательством необходимые документы в установленном Законодательством порядке, а также обеспечить их подписание иными собственниками (при наличии) Предмета ипотеки.
- 8.1.3.13. В случае если Заемщиком своевременно не были исполнены обязательства, предусмотренные пп.8.1.3.11-8.1.3.12 Правил, не позднее 5 (пяти) Рабочих дней с даты предъявления Кредитором требования о составлении Закладной обеспечить ее составление при участии Кредитора подписав ее и иные предусмотренные Законодательством необходимые документы в установленном Законодательством порядке, а также обеспечить их подписание иными собственниками (при наличии) Предмета ипотеки и выполнить все дальнейшие действия в соответствии с Законодательством, необходимые для представления/направления Закладной в Регистрирующий орган в том числе заявление о выдаче электронной Закладной.
- 8.1.3.14. Предоставить обеспечение надлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору в виде ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты регистрации права собственности на Предмет ипотеки Заемщика и иных собственников (при наличии), в том числе, но не исключительно:
- 8.1.3.14.1. Представить оригинал (возвращается после изготовления копии) Договора приобретения, составленного в документарной форме с отметкой Регистрирующего органа или МФЦ о переводе Договора приобретения в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии, инициалов и подписи государственного регистратора прав или работника МФЦ (допускается отсутствие отметки государственного регистратора прав или работника МФЦ в случае ее отсутствия на оригинале экземпляра Договора приобретения, принадлежащего Заемщику и иным собственникам (при наличии)), или обеспечить получение Кредитором зарегистрированного Договора приобретения, составленного в электронной форме и выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию Договора приобретения и залога (ипотеки) Прав требования в силу закона в пользу Кредитора на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме, подписанную уполномоченным лицом Регистрирующего органа.
- 8.1.3.14.2. При невозможности исполнения условия, указанного в п.8.1.3.14.1 Правил, обеспечить подписание с Кредитором договора об ипотеке Предмета ипотеки и выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для его представления в Регистрирующий орган.
- 8.1.3.15. По согласованию с Кредитором (в зависимости от практики отдельных территориальных подразделений Регистрирующего органа) исполнения обязательств Заемщиком, предусмотренные пп.8.1.3 Правил, по регистрации Договора приобретения и/или залога (ипотеки) Прав требования и/или права собственности на Предмет ипотеки и/или ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора могут быть увеличены Кредитором.
- 8.1.3.16. Не позднее срока, предусмотренного Индивидуальными условиями, подписать/обеспечить подписание договоров, которые предусмотрены в качестве обеспечения по Кредитному договору, а также представление в Регистрирующий орган указанных обеспечительных договоров и заявления о регистрации ипотеки в случаях, предусмотренных Законодательством и Кредитным договором.
- 8.1.3.17. В течение срока Инвестиционного периода предоставить Кредитору документы, необходимые для перехода на Титульный период в соответствии с Правилами. В случае неисполнения данного условия, а также в случае утраты обеспечения, предоставленного Заемщиком в соответствии с условиями Кредитного договора, или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, по требованию Кредитора предоставить дополнительное обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.
- 8.1.3.18. До государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора ежегодно, а также чаще по требованию Кредитора в письменной форме представлять последнему информацию о ходе строительства Предмета ипотеки и его оформления в собственность Заемщика и иных собственников (при наличии).
- 8.1.3.19. По требованию Кредитора предоставить отчет/заключение об оценке, соответствующий (-ее) требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки, завершеного строительством Предмета ипотеки, необходимый для перехода на Титульный период.
- 8.1.3.20. Уведомить Кредитора с использованием любого доступного средства связи в срок не позднее 5 (пяти) Рабочих дней до планируемой даты внесения изменений в Договор приобретения по любой причине.

- 8.1.3.21. Уведомить Кредитора о планируемом расторжении или признании недействительным Договора приобретения по любой причине в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих дней, предшествующих расторжению/со дня принятия решения судом, и в день возврата Правообладателем денежных средств полностью погасить Кредит и Проценты.
- 8.1.3.22. Уведомить Правообладателя о необходимости перечисления денежных средств на текущий счет Заемщика, открытый у Кредитора, в случае расторжения по любой причине Договора приобретения в срок не позднее 5 (пяти) Рабочих дней, предшествующих расторжению.
- 8.1.3.23. Не заключать договор уступки права требования по Договору приобретения без письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Правообладателем или Заемщиком.
- 8.1.4. Индивидуальными условиями также могут быть предусмотрены иные обязанности Заемщика, которые в дополнение к обязанностям, предусмотренным п.8.1 Правил, обязан исполнять Заемщик.

## **8.2. Заемщик имеет право:**

- 8.2.1. Произвести ПДП или ЧДП, отказаться от получения Кредита в соответствии с Законодательством.
- 8.2.2. Отказаться от страхования или застраховать/обеспечить страхование рисков, указанных в Строчке 17.2 ИУ КД, страхование которых не является обязательным в соответствии с Кредитным договором.
- 8.2.3. Принять решение о смене в течение срока действия Кредитного договора страховой компании и расторгнуть Договор добровольного страхования рисков досрочно, одновременно заключив новый Договор добровольного страхования рисков, отвечающий положениям Раздела 6 и п.2.9 Правил.
- 8.2.4. Заключать кредитно-обеспечительную документацию в электронной форме при условии наличия согласия Кредитора на такую форму ее заключения. Заключить Договор мены с использованием кредитных средств при условии наличия согласия Кредитора на такую форму ее заключения.
- 8.2.5. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим Разделом Правил, права Заемщика.

## **8.3. Кредитор обязуется:**

- 8.3.1. Предоставить Заемщику Кредит в соответствии с условиями Кредитного договора в порядке и в сроки, установленные Кредитным договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Разделом 4 Правил.
- 8.3.2. После полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору выдать ему документы, подтверждающие их исполнение.
- 8.3.3. Представить Заемщику Информационный расчет, составленный в соответствии с Кредитным договором в дату фактического предоставления Кредита, а также не позднее следующего Рабочего дня после обращения Заемщика в офис Кредитора, либо не позднее следующего календарного дня после изменения размера предстоящих Платежей по Кредитному договору в электронном виде в ВТБ-Онлайн (в случае, если Заемщик является пользователем ВТБ-Онлайн), а также в иных случаях по обращению Заемщика, в том числе, но не исключительно:
  - 8.3.3.1. В случае изменения размера предстоящих платежей по Кредитному договору (в том числе в связи с изменением Процентной ставки, если это предусмотрено Индивидуальными условиями).
  - 8.3.3.2. В случае осуществления Заемщиком ЧДП (в том числе при списании денежных средств в имеющемся на Текущем счете объеме в счет ЧДП в связи с недостаточностью денежных средств в размере, указанном Заемщиком в заявлении для осуществления ПДП).
- 8.3.4. В случае осуществления страховой выплаты Кредитору в соответствии с условиями Договора страхования прекратить обязательства Заемщика в части непогашенной задолженности по Кредитному договору, покрываемой за счет полученного страхового возмещения.
- 8.3.5. В случае изменения полной стоимости Кредита, связанной с изменением условий Кредитного договора, представить Заемщику информацию о полной стоимости Кредита в соответствии с п.11.10.5 Правил.
- 8.3.6. После исполнения Поручителем в полном объеме обязательств в соответствии с Договором поручительства в части обязательства Заемщика по полному возврату Кредита, включая обязательства по досрочному полному возврату Кредита, передать Поручителю документы, удостоверяющие требования к Заемщику, а также передать все имеющиеся у Кредитора права, обеспечивающие эти требования.
  - 8.3.6.1. В срок не позднее 20 (двадцати) Рабочих дней с даты полного исполнения Поручителем обязательств в соответствии с Договором поручительства передать Поручителю права, обеспечивающие требование по Кредитному договору и Закладной (при ее наличии), в соответствии с Законодательством.  
В случае неявки Поручителя для оформления документов по передаче прав, обеспечивающих требование по Кредитному договору и Закладной (при ее наличии), указанный срок продлевается на период 20 (двадцать) Рабочих дней, считая с даты обращения Поручителя за оформлением документов по передаче таких прав.
  - 8.3.6.2. Передать Поручителю по акту документы, удостоверяющие требование к Заемщику, а также документы, подтверждающие наличие обеспечения требований по Кредитному договору, в срок не позднее 20 (двадцати) Рабочих дней с даты полного исполнения Поручителем обязательств в соответствии с Договором поручительства.  
В случае неявки Поручителя для получения документов указанный срок продлевается на период 20 (двадцать)



Рабочих дней, считая с даты обращения Поручителя за получением документов.

- 8.3.6.3. Расходы, связанные с передачей Поручителю прав по Кредитному договору и Закладной, несет Поручитель.
- 8.3.7. После исполнения Поручителем обязательств в соответствии с Договором поручительства в части его ответственности за надлежащее исполнение Заемщиком обязательств по осуществлению ежемесячных платежей передать Поручителю (в случае его обращения) документы, подтверждающие исполнение Поручителем вышеуказанных обязательств, в срок не позднее 20 (двадцати) Рабочих дней с даты обращения Поручителя.
- 8.3.8. Известить Поручителя в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору в течение 10 (десяти) Рабочих дней, считая с даты возникновения нарушения в исполнении обязательств Заемщиком.
- 8.3.9. Известить Поручителя в течение 10 (десяти) Рабочих дней об изменении наименования, реквизитов и наличии других обстоятельств, которые могут повлиять на исполнение Поручителем обязательств по Договору поручительства.
- 8.3.10. В случае если п.4.2 ИУ КД предусмотрено изменение Базовой процентной ставки или в случаях, предусмотренных в п.8.4.11 Правил, известить Поручителя об изменении Базовой процентной ставки в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты ее изменения в соответствии с п.11.5 Правил.
- 8.3.11. Индивидуальными условиями КД могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим Разделом Правил, обязанности Кредитора.

#### **8.4. Кредитор имеет право:**

- 8.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы Кредита, начисленных Процентов и рассчитанной 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 Кредитному договору, утрате иного обеспечения, предоставленного в соответствии с Кредитным договором, или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает.
  - 8.4.1.3. При грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, правил его содержания и ремонта, обязанности принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу его утраты или повреждения.
  - 8.4.1.4. При необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки.
  - 8.4.1.5. При нарушении обязанностей по страхованию риска утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки.
  - 8.4.1.6. При нарушении Заемщиком (залогодателем (-ями)) условия 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 (-ями)) правил распоряжения Предметом ипотеки и его последующего залога.
  - 8.4.1.9. При нарушении Заемщиком сроков внесения очередного Платежа или его части более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней или неоднократно.
  - 8.4.1.10. В других случаях, предусмотренных Законодательством.
- 8.4.2. Обратить взыскание на Предмет ипотеки по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты, следующей за датой предъявления Кредитором требования об устранении нарушения исполнения обязательств, при его неисполнении Заемщиком, в следующих случаях:
  - 8.4.2.1. Если основанием для досрочного истребования является нарушение сроков внесения Платежа или его части (п.8.4.1.9 Правил) при соблюдении следующих условий:
    - 8.4.2.1.1. 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 более 5 (пяти) процентов от стоимости (размера оценки) предмета залога (ипотеки).
    - 8.4.2.1.2. При допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Платежей более 3 (трех) раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате направления уведомления об обращении взыскания, независимо от суммы просрочки.
  - 8.4.2.2. В иных случаях, предусмотренных договором об ипотеке и Законодательством.
- 8.4.3. Проверять целевое использование Кредита.
- 8.4.4. Отказаться от исполнения обязательств по Кредитному договору в случае, предусмотренном п.3.3 Правил, а также в случае неисполнения Заемщиком обязательств, установленных Разделом 4 Правил, в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты подписания Кредитного договора. Кредитный договор считается расторгнутым со дня направления Заемщику уведомления об отказе от Кредитного договора (его исполнения) в соответствии со ст.450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

- 8.4.5. В течение срока действия Кредитного договора требовать от Заемщика путем направления письменного требования представления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по Кредитному договору. При этом Кредитор вправе требовать представления вышеуказанной информации и документов не только в сроки, предусмотренные Кредитным договором, но и чаще по собственному усмотрению.
- 8.4.6. Передать функции обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству другой кредитной организации.
- 8.4.7. Передать отчет/заключение об оценке Предмета ипотеки, полученный от Заемщика, без получения его согласия или согласия Поручителя, даже если последний является собственником Предмета ипотеки, для проведения экспертизы в саморегулируемую организацию оценщиков.
- 8.4.8. Передать права по Закладной (при наличии)/уступить права (требования), принадлежащие Кредитору по Кредитному договору (в случае если права по Кредитному договору не удостоверены закладной), а также передать связанные с правами (требованиями) документы и информацию третьему лицу, в том числе не имеющему лицензии на осуществление банковских операций. Передача в залог права по Закладной (при наличии) другому лицу в соответствии с порядком, установленным Законодательством. Передача прав по Закладной (при наличии)/уступка прав (требований) третьему лицу, не имеющему лицензии на осуществление банковских операций, возможна в случаях, предусмотренных Законодательством, или в случае наличия согласия Заемщика.
- 8.4.9. При неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Кредитному договору, как
- 8.4.9.1. В части осуществления Заемщиком Платежа по возврату Кредита, уплате Процентов за пользование Кредитом и неустойки при просрочке в исполнении обязательств,
- так и
- 8.4.9.2. В части осуществления Заемщиком платежа по полному возврату Кредита, уплате Процентов за пользование Кредитом и неустойки при просрочке в исполнении обязательств,
- направить Поручителю письменное уведомление в соответствии с п.11.5 Правил не менее чем одним из доступных средств связи (факс, почта, телеграф, электронная почта) с требованием об исполнении Поручителем обязательств по Договору поручительства с указанием задолженности Заемщика, исчисленной в соответствии с Кредитным договором и подлежащей оплате Поручителем.
- 8.4.10. В случае изменения Процентной ставки в соответствии с Кредитным договором, производить перерасчет размера Платежа согласно п.7.3.7 Правил и требовать от Поручителя исполнения обязательств по Договору поручительства с учетом измененной Процентной ставки и нового размера Платежа.
- 8.4.11. Снижать Базовую процентную ставку как на весь срок действия Кредитного договора, так и на отдельные Процентные периоды, в том числе, но не исключительно, в случае снижения ключевой ставки Банка России.
- При этом Кредитор обязан проинформировать Заемщика не позднее первого дня Процентного периода, начиная с которого действует новый размер Базовой процентной ставки, о величине ее снижения, сроке действия и необходимости получения нового Информационного расчета предстоящих Платежей любым из следующих способов: по почте (заказным письмом с уведомлением о вручении/простым письмом); вручением уведомления под расписку; телеграфным сообщением; по электронной почте; посредством СМС-сообщений.
- 8.4.12. Принять решение о применении Дисконта к Базовой процентной ставке при отсутствии выполнения Заемщиком условия о Полном страховании рисков. При этом информирование Заемщика об указанном решении Кредитора не производится.
- 8.4.13. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим Разделом Правил, права Кредитора.

## **8.5. Поручитель обязуется:**

- 8.5.1. **Независимо от целевого назначения Кредита и схемы сделки:**
- 8.5.1.1. В течение 5 (пяти) Рабочих дней, считая с даты получения уведомления с требованием об исполнении Поручителем обязательств по Договору поручительства в соответствии с п.8.4.9 Правил, в целях надлежащего исполнения своих обязательств по Договору поручительства уплатить Кредитору сумму задолженности, образовавшуюся на дату исполнения обязательств Поручителем по Договору поручительства, исчисленную в порядке, предусмотренном Договором поручительства и Кредитным договором.
- 8.5.1.2. Днем надлежащего исполнения Поручителем обязательств по Договору поручительства Стороны считают день поступления средств от Поручителя на счет Кредитора либо исполнения обязательств по Договору поручительства иными способами, установленными Законодательством.
- 8.5.1.3. Поручитель обязуется солидарно отвечать перед Кредитором на условиях в соответствии с Договором поручительства за исполнение обязательств по Кредитному договору любым новым лицом, ставшим должником (Заемщиком) по Кредитному договору в порядке наследования.
- 8.5.1.4. Поручитель обязуется уведомить Кредитора о прекращении трудового договора Заемщиком (если условия Кредита зависят от данного обстоятельства в соответствии с п.4.2 ИУ КД), в течение 10 (десяти) Рабочих дней с даты, в которую Поручителю стало известно о его прекращении.
- 8.5.1.5. Поручитель, являющийся физическим лицом или индивидуальным предпринимателем, обязуется уведомить Кредитора в тридцатидневный срок с даты возникновения основания (регистрации или события) об изменении

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

- 8.5.1.6. Поручитель, являющийся юридическим лицом, обязуется уведомить Кредитора в тридцатидневный срок с даты возникновения основания (регистрации или события) об изменении места нахождения, фирменного наименования, о принятии решения о реорганизации или ликвидации и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору поручительства.
- 8.5.1.7. Индивидуальными условиями ДП могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим Разделом Правил, обязанности Поручителя.

#### **8.5.2. В случае если Предмет ипотеки приобретает также в собственность Поручителя, Поручитель обязуется:**

- 8.5.2.1. При предоставлении Кредита на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости:
- 8.5.2.1.1. Заключить ДКП или Договор мены и подать его на государственную регистрацию перехода права собственности на Предмет ипотеки. ДКП или Договор мены должен содержать условия, предусмотренные в Строчке 12 ИУ КД, а также содержать указание факта приобретения Предмета ипотеки с использованием кредитных средств, предоставленных Кредитором, и суммы Кредита, что влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Кредитора в соответствии со ст.77, или со ст. 69.1, и/или со ст. 64.1 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
- 8.5.2.1.2. В дату заключения ДКП или Договора мены составить как Залогодержатель совместно с Заемщиком при участии Кредитора надлежащим образом оформленную Закладную, подписав ее и иные предусмотренные Законодательством необходимые документы в установленном Законодательством порядке и совместно с Кредитором осуществить все последующие действия, необходимые для регистрации ипотеки Предмета ипотеки и выдачи Закладной, в соответствии с Законодательством, включая подачу заявления о государственной регистрации ипотеки в силу закона.
- 8.5.2.1.3. По письменному требованию Кредитора в случае необходимости внесения в Закладную изменений, не противоречащих Кредитному 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.

- 8.5.2.2. При предоставлении Кредита на приобретение строящегося Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости:

Независимо от схемы сделки:

- 8.5.2.2.1. Обеспечить представление Кредитору в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников на Предмет ипотеки, копии (при предъявлении оригинала) или нотариально засвидетельствованной копии Договора приобретения, заключенного в документарной форме (или иного правоустанавливающего документа в соответствии с Законодательством) с отметкой Регистрирующего органа или МФЦ о переводе Договора приобретения в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии, инициалов и подписи государственного регистратора прав или работника МФЦ (допускается отсутствие отметки государственного регистратора прав или работника МФЦ в случае ее отсутствия на оригинале экземпляра Договора приобретения, принадлежащего Заемщику и иным собственникам (при наличии)) или обеспечить получение Кредитором зарегистрированного Договора приобретения, составленного в электронной форме и выписки из ЕФРН, подтверждающей государственную регистрацию Договора приобретения и залога (ипотеки) Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора на бумажном носителе (возвращается после изготовления копии) или в электронной форме, подписанную уполномоченным лицом Регистрирующего органа.
- 8.5.2.2.2. При невозможности исполнения условия, указанного в п.8.5.2.2.1 Правил, обеспечить заключение с Кредитором договора об ипотеке Предмета ипотеки в течение срока, установленного в Строчке 11 ИУ КД, а также выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора.
- 8.5.2.2.3. До государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки обеспечить составление (в случае, предусмотренном п.8.5.2.2.2 Правил, – одновременно с подписанием договора об ипотеке Предмета ипотеки) при участии Кредитора надлежащим образом оформленной Закладной и выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для ее представления/направления в Регистрирующий орган.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214 либо с использованием предварительного договора купли-продажи:

- 8.5.2.2.4. Уведомить Кредитора о планируемом расторжении по любой причине или признании недействительным Договора приобретения в срок не позднее 5 (пяти) Рабочих дней, предшествующих расторжению/со дня принятия решения судом и в день возврата Правообладателем, являющимся стороной по Договору приобретения, денежных средств обеспечить полное погашение Кредита и Процентов.

При приобретении Предмета ипотеки в соответствии с ФЗ № 214:

8.5.2.2.5. Не позднее срока, указанного в Строке 11 ИУ КД, обеспечить подачу Договора приобретения на государственную регистрацию.

8.5.2.2.6. В случае и не позднее срока, указанных в Строке 11 ИУ КД, обеспечить заключение и подачу для государственной регистрации залога Прав требования договор о залоге (ипотеке) Прав требования по Договору приобретения.

При приобретении Предмета ипотеки с использованием предварительного договора купли-продажи:

8.5.2.2.7. Заключить Предварительный договор об ипотеке.

При приобретении Предмета ипотеки путем участия в ЖСК:

8.5.2.2.8. Заключить предварительный Договор об ипотеке.

8.5.2.2.9. Уведомить Кредитора о планируемой дате прекращения членства в ЖСК, а также расторжения по любой причине или о признании недействительным Договора приобретения в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней, предшествующих расторжению Договора приобретения или прекращению членства в ЖСК/со дня принятия решения судом и не позднее даты возврата ЖСК, членом которого является Поручитель, денежных средств обеспечить полное погашение Кредита и Процентов.

#### **8.6. Поручитель вправе:**

8.6.1. Выдвигать против требований Кредитора возражения, основанные на взаимоотношениях Кредитора и Заемщика.

8.6.2. Застраховать/обеспечить страхование риска причинения вреда своей жизни и потери своей трудоспособности в пользу Кредитора (если предусмотрено ИУ ДП), заключив/обеспечив заключение Договора страхования на условиях, установленных ИУ ДП, с соблюдением пп.2.9 и 6.2.1 Правил.

8.6.3. В случае получения уведомления о необходимости в связи с передачей прав по Закладной новому владельцу изменить первого выгодоприобретателя в Договоре страхования на нового владельца Закладной Поручитель осуществляет такую замену в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, считая с даты получения указанного уведомления.

8.6.4. Расторгнуть Договор страхования, заключенный им в соответствии с п.7.2 ИУ ДП (если применимо), принять решение о смене страховой компании с соблюдением условий, предусмотренных п.2.9 Правил, в том числе, но не исключительно, в случае получения извещения Кредитора о необходимости заключения нового Договора страхования.

8.6.5. Индивидуальными условиями ДП могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим разделом Правил, права Поручителя.

### **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

9.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Поручителем обязательств в соответствии с п.8.5.1.1 Правил Поручитель дополнительно уплачивает Кредитору неустойку в виде пени в размере, указанном в Разделе 8 ИУ ДП, подлежащую уплате за каждый календарный день просрочки.

9.5. Неустойка, предусмотренная Договором поручительства, не покрывает убытки Кредитора, который вправе взыскать их в полном объеме с Поручителя сверх неустойки.

9.6. В случае недостаточности предоставленных Поручителем денежных средств для исполнения обязательств по Договору поручительства в полном объеме устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:

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

9.6.1.1. Требование по уплате не уплаченных в срок Процентов, начисленных на Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности).

9.6.1.2. Требование по уплате просроченной задолженности по основному долгу.

9.6.2. Во вторую очередь – обязательства Поручителя по Договору поручительства, существующие на дату платежа, в следующей очередности:

9.6.2.1. Требование по уплате Процентов за пользование Кредитом.

9.6.2.2. Требование по возврату основного долга (суммы Кредита).

- 9.6.3. В третью очередь – иные платежи, предусмотренные Законодательством, в том числе в счет погашения издержек Кредитора по получению исполнения сначала по Кредитному договору, а затем по Договору поручительства.
- 9.6.4. В четвертую очередь – Требования Кредитора по уплате рассчитанной на дату платежа неустойки в виде пени подлежат удовлетворению после полного удовлетворения требований, перечисленных в пп.9.6.1-9.6.3 Правил, исполняются Поручителем в дату внесения им денежных средств и направляются Кредитором на погашение обязательств Поручителя в соответствии с п.3.2.4 ИУ ДП, затем п.3.2.3 ИУ ДП, а затем п.9.4 Правил.
- 9.7. Погашение требований, предусмотренных пп.9.6.1.1-9.6.1.2 Правил, в дату внесения Поручителем денежных средств производится сначала по первому поколению, затем по последующим поколениям в порядке очередности их возникновения. В целях Договора поручительства под поколением понимается просроченная задолженность по основному долгу и/или процентам за один Процентный период.
- 9.8. Датой признания неустойки Поручителем, нарушившим обязательства, считается дата фактического получения Кредитором денежных средств, перечисленных в связи с уплатой неустойки.

## 10. СРОКИ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА И ДОГОВОРА ПОРУЧИТЕЛЬСТВА

- 10.1. Кредитный договор вступает в силу с даты подписания Сторонами ИУ КД и действует до полного выполнения Сторонами договорных обязательств, за исключением случая, предусмотренного п.8.4.4 Правил.
- 10.2. Обязательства Заемщика по Кредитному договору считаются исполненными в полном объеме при наступлении любого из следующих событий:
  - 10.2.1. Возврата суммы Кредита и начисленных Процентов за весь срок Кредита, а также уплаты рассчитанных сумм неустоек (при наличии) в полном объеме.
  - 10.2.2. Признание обязательств по Кредитному договору исполненными в иных случаях, предусмотренных Законодательством, а также Кредитным договором, в том числе в случае осуществления страховой выплаты Кредитору по Договору страхования, заключенному в соответствии со Строкой 17 ИУ КД в размере, достаточном для полного погашения задолженности по Кредитному договору.
- 10.3. Договор поручительства вступает в силу с даты подписания Сторонами Индивидуальных условий ДП и действует до истечения срока, установленного Разделом 10 ИУ ДП.
- 10.4. Досрочно поручительство прекращается в случаях:
  - 10.4.1. Прекращения обеспеченного им обязательства на основании надлежащего исполнения его Заемщиком или третьим лицом.
  - 10.4.2. Надлежащего исполнения Договора поручительства Поручителем путем полного исполнения обязательств по Кредитному договору.
  - 10.4.3. В иных случаях, установленных Индивидуальными условиями Договора поручительства и Законодательством.

## 11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. При необходимости совершения нотариальных действий в отношении документов, оформляемых при заключении сделки с участием Кредитора в качестве стороны, привлекается нотариус, предварительно согласованный Сторонами.
- 11.2. Процедура подачи ДКП или Договора мены на государственную регистрацию перехода права собственности на Предмет ипотеки производится в присутствии Кредитора, за исключением случаев, когда государственная регистрация перехода права собственности по сделке сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риэлтерской, брокерской компанией и т.д.) или случаев подачи документов в Регистрирующий орган в электронной форме.
- 11.3. Кредитор не несет издержек, связанных с передачей в залог имущества в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору, включая (но не ограничиваясь) уплату тарифа за удостоверение необходимых доверенностей и копий документов. Расходы, связанные с уплатой пошлины за государственную регистрацию ипотеки/перехода права собственности на Предмет ипотеки, Стороны несут в соответствии с Законодательством.
- 11.4. Условия Кредитного договора, Договора поручительства могут быть изменены только по соглашению Сторон его заключивших. Все дополнения и изменения к Кредитному договору, Договору поручительства должны совершаться в письменной форме, за исключением изменения порядка погашения Заемщиком задолженности по Кредитному договору в связи с ЧДП, а также пп.8.4.11 и 8.4.12 Правил.
- 11.5. Все юридически значимые сообщения (заявления/уведомления/извещения/требования/иное) по Кредитному договору, Договору поручительства, направленные Кредитором Заемщику, Поручителю считаются доставленными с момента поступления Заемщику, Поручителю (в том числе в случае, если по обстоятельствам, зависящим от Заемщика, Поручителя юридически значимое сообщение не было ему вручено или он не ознакомился с ним).  
Корреспонденция в адрес Заемщика, Поручителя направляется заказным письмом с уведомлением о вручении/без уведомления о вручении, телеграммой, вручается лично, направляется по электронной почте, СМС сообщением или иным способом, согласованным Сторонами в письменной форме после заключения Кредитного договора, Договора поручительства в качестве способа доставки корреспонденции.

Положения настоящего пункта применяются при условии, что настоящими Правилами, ИУ КД, ИУ ДП для отдельных видов корреспонденции не установлены иные, специальные правила о доставке корреспонденции.

При передаче корреспонденции/уведомлений Кредитор обеспечивает надлежащую защиту персональных данных Заемщика/Поручителя, а также сведений, составляющих банковскую тайну, от несанкционированного раскрытия.

- 11.6. Корреспонденция в адрес Кредитора может направляться по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручением отправления уполномоченному представителю Кредитора. Датой получения корреспонденции считается дата, указанная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или на копии письма при вручении.
- 11.7. Каждая из Сторон по Кредитному договору и Договору поручительства 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.
- 11.8. При ненадлежащем исполнении условий, предусмотренных п.11.7 Правил, Стороны несут ответственность в пределах суммы причиненных убытков.
- 11.9. Полная стоимость Кредита не является существенным условием Кредитного договора и носит информационный характер.
- 11.10. Расчет полной стоимости Кредита осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».
  - 11.10.1. В расчет полной стоимости Кредита в процентном выражении включены: платежи по погашению основной суммы долга (Кредита) и Процентов по Кредитному договору, платежи заемщика в пользу Кредитора, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий Кредитного договора и (или) если выдача кредита поставлена в зависимость от совершения таких платежей, расходы по оценке передаваемого в залог Предмета ипотеки, расходы на страхование рисков, не подлежащих обязательному страхованию (добровольное страхование, если предусмотрено Индивидуальными условиями), расходы на страхование Предмета ипотеки.
  - 11.10.2. В расчет полной стоимости Кредита в денежном выражении включены: платежи по погашению Процентов по Кредитному договору, платежи заемщика в пользу Кредитора, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий Кредитного договора и (или) если выдача кредита поставлена в зависимость от совершения таких платежей, расходы по оценке передаваемого в залог Предмета ипотеки, расходы на страхование рисков, не подлежащих обязательному страхованию (добровольное страхование, если предусмотрено Индивидуальными условиями), расходы на страхование Предмета ипотеки.
  - 11.10.3. Расходы на страхование учтены в расчете полной стоимости Кредита, исходя из тарифов акционерного общества «Страховое общество газовой промышленности» на дату заключения Кредитного договора с применением данных тарифов в течение всего срока кредитования. Указанные тарифы не учитывают индивидуальных особенностей Заемщика и Предмета ипотеки, и в случае обращения Заемщика в иную страховую компанию, отвечающую требованиям Кредитора, фактический размер полной стоимости Кредита может отличаться от указанного в Кредитном договоре.
  - 11.10.4. В расчет полной стоимости Кредита не включены платежи Заемщика, обязанность осуществления которых следует из требований федерального закона, неустойки, платежи, величина и сроки уплаты которых зависят от собственного решения Заемщика и (или) варианта его собственного поведения.
  - 11.10.5. В целях расчета полной стоимости Кредита, предоставленного на приобретение строящегося объекта недвижимости, Инвестиционный период, по истечении которого изменяется Базовая процентная ставка по Кредиту, соответствует периоду с даты выдачи Кредита по дату окончания 36-го Процентного периода. Если до конца 36-го Процентного периода Заемщик не представил Кредитору документы, необходимые для перехода на Титульный период, Платеж, указанный в Информационном расчете, начиная с 37-го Процентного периода не применяется, первоначальный размер Платежа сохраняется. Кредитор представляет новый Информационный расчет в порядке, предусмотренном Кредитным договором.
- 11.11. Заемщик и Поручитель уведомлены о том, что информация по Кредитному договору представляется Кредитором в бюро кредитных историй в объеме и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».
- 11.12. В случае неисполнения Поручителем своего обязательства в установленные сроки Кредитор имеет право обратиться с иском на имущество Поручителя и его денежные средства.
- 11.13. Смерть Заемщика не прекращает поручительство.
- 11.14. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Кредитным договором, Договором поручительства Стороны руководствуются Законодательством.
- 11.15. Индивидуальные условия Кредитного договора составляются в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для Заемщика и для Кредитора.
- 11.16. Индивидуальные условия Договора поручительства составляются в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для Поручителя и для Кредитора.
- 11.17. Индивидуальными условиями могут быть предусмотрены также иные условия, применяемые в дополнение или взамен предусмотренных Правилами.
- 11.18. В течение всего срока действия Кредитного договора и Договора поручительства одновременно с Индивидуальными условиями подлежат применению Правила, действовавшие на дату подписания Индивидуальных условий.