

Общие условия предоставления, погашения и обслуживания физическим лицом - клиентом ПАО «Банк «Санкт-Петербург» ипотечного кредита

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем документе указанные ниже термины будут иметь следующие значения:

Принимая во внимание, что кредитование Заемщика по Кредитному договору осуществляется с привлечением денежных средств (целевого жилищного займа), предоставляемых Заемщику в соответствии с ФЗ от 20 августа 2004 года №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» по тексту Кредитного договора дополнительно применяются следующие термины и определения:

Бенефициар – физическое или юридическое лицо, имеющее право на получение денежных средств, размещенных на Счете эскроу, при наступлении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

График, График платежей - график погашения кредита и процентов за кредит (Приложение №1 к Кредитному договору), являющийся неотъемлемой частью Кредитного договора.

Депонент – физическое лицо, приобретающее Объект на основании Договора и являющееся владельцем Счета эскроу.

Депонируемая сумма / Депонированная сумма – денежные средства, перечисляемые / перечисленные Депонентом на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора в целях передачи или перечисления таких средств Бенефициару при наступлении оснований, зафиксированных в договоре счета эскроу.

Договор ЦЖЗ – договор целевого жилищного займа, заключаемый между Учреждением и Заемщиком (участником НИС) для погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту для приобретения жилого помещения.

Договор (для вторичного рынка недвижимости) – соглашение, заключаемое между собственником Объекта недвижимости (продавцом) и Заемщиком в соответствии с которым продавец обязуется передать в собственность Заемщика Объект недвижимости, а Заемщик обязуется принять в собственность Объект недвижимости, уплатив определенную договором цену за счет средств целевого жилищного займа, предоставляемого Учреждением, кредитных средств, предоставляемых Кредитором и собственных средств (при необходимости). Договор должен предусматривать оплату приобретаемого Объекта недвижимости с использованием денежных средств целевого жилищного займа (далее- ЦЖЗ) и кредитных средств и возникновение в силу закона ипотеки Объекта недвижимости в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека».

Договор (для первичного рынка недвижимости) – соглашение, заключаемое Заемщиком и Застройщиком в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - № 214 – ФЗ), в соответствии с которым Заемщик приобретает право требовать передачи ему Объекта после окончания его строительства, на оплату которого предоставляется Кредит. Договор должен предусматривать оплату приобретаемого Объекта с использованием денежных средств ЦЖЗ и кредитных средств. Права требования по Договору находятся в залоге (ипотеке) в силу закона у Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения с даты государственной регистрации Росреестром Договора и регистрации ипотеки в ЕГРН до даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости. Объект недвижимости находится в залоге (ипотеке) в силу закона у Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости и регистрации ипотеки в ЕГРН.

Договор комплексного банковского обслуживания – соглашение между Банком и Заемщиком, в рамках которого Банк предоставляет Заемщику возможность получения как всех, так и отдельных банковских услуг, указанных в Правилах комплексного банковского обслуживания физических лиц в ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

Договор об ипотеке, Договор об обеспечении – договор, заключенный между Залогодержателем и залогодателем о залоге Объекта.

ЕГРН- Единый государственный реестр недвижимости;

Ежемесячный аннуитетный платеж – ежемесячный аннуитетный платеж по кредиту (кроме первого и последнего платежа), включающий сумму по возврату кредита и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком погашения платежей, размер которого является фиксированным в течение всего срока кредита.

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

Ежемесячный платеж Заемщика – собственные средства Заемщика, направляемые в счет оплаты Ежемесячного аннуитетного платежа в текущем финансовом году. Размер Ежемесячного платежа Заемщика на дату заключения кредитного договора не может превышать 25% от Ежемесячного платежа НИС, установленного на год заключения кредитного договора.

Заемщик (участник НИС) - участник накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих – военнослужащий, гражданин Российской Федерации, проходящий военную службу по контракту и включенный в реестр участников НИС. Физическое лицо, являющееся стороной по Кредитному договору, получившее от Кредитора ипотечный кредит на условиях срочности и возвратности и обязанное возвратить данный кредит в сроки и в соответствии с условиями, установленными Кредитным договором.

Залоговый счет - специальный банковский залоговый счет (в российских рублях), открытый в Банке Заемщиком с учетом положений Правил открытия и обслуживания специальных банковских залоговых счетов в ПАО «Банк «Санкт – Петербург» на основании договора специального банковского залогового счета, в целях обеспечения обязательств Заемщика по Кредитному договору и/или договору ЦЖЗ.

Залогодержатель – Банк.

Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на данном земельном участке многоквартирных домов, на основании полученного разрешения на строительство.

Интернет-банк – Канал дистанционного обслуживания, позволяющий осуществить взаимодействие Кредитора и Заемщика, включая обмен информацией и предоставление банковских услуг в соответствии с условиями предоставления услуги Интернет-банк, изложенными в Правилах комплексного банковского обслуживания физических лиц в ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

Каналы дистанционного обслуживания – способы предоставления банковских услуг на основании волеизъявления Клиента, передаваемого удаленным образом (то есть без посещения подразделений Банка), в том числе, с использованием сетей связи, включая Текстовые сообщения, а также предоставления Клиентам информации о таких услугах.

Контактный центр – Канал дистанционного обслуживания, позволяющий осуществлять взаимодействие Кредитора и Заемщика, включая обмен информацией и предоставление банковских услуг в соответствии с условиями предоставления услуги Контактный центр, изложенными в Правилах комплексного банковского обслуживания физических лиц в ПАО «Банк «Санкт-Петербург». Телефоны Контактного центра указаны на Сайте Банка.

Кредитор, Банк – Публичное акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург», расположенное по адресу: Малоохтинский проспект, 64, лит. А, Санкт-Петербург, 195112, Российская Федерация, ИНН 7831000027, БИК 044030790, кор. счет. №30101810900000000790.

Кредитный договор- соглашение, в соответствии с которым Кредитор обязуется предоставить Заемщику целевой ипотечный кредит в размере и на условиях, предусмотренных Кредитным договором, а Заемщик обязуется возвратить полученный им кредит, уплатить проценты за пользование им и иные предусмотренные Кредитным договором платежи (при их наличии), а также выполнять иные условия, предусмотренные Кредитным договором, в том числе, но не ограничиваясь условием о целевом использовании кредита.

Кредитный договор состоит из взаимосвязанных документов, в том числе, включая в качестве составных и неотъемлемых частей Индивидуальные условия, подписанные Заемщиком и акцептованные Кредитором, настоящие Общие условия предоставления, погашения и обслуживания физическим лицом- клиентом ПАО «Банк «Санкт-Петербург» ипотечного кредита (далее по тексту- Общие условия), размещенные на официальном сайте Банка (www.bspb.ru).

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

Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих (далее – НИС) – совокупность правовых, экономических и организационных отношений, направленных на реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение в соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно – ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» и Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2008 № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»;

Объект – имущество, выступающее способом обеспечения обязательств (предметом залога) Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору. В качестве Объекта может выступать недвижимое имущество либо, до государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, права требования на недвижимое имущество. Под недвижимым имуществом понимается: Квартира.

Продавец – физическое или юридическое лицо, у которого Заемщик на первичном или вторичном рынке недвижимости приобретает Объект. На первичном рынке недвижимости Объект может приобретаться у Строительной компании, Агента, Кооператива.

Покупатель - Заемщик, который приобретает у Продавца Объект

Предварительный договор – договор, заключаемый Заемщиком и Застройщиком о намерении заключить в будущем основной Договор участия в долевом строительстве на условиях, предусмотренных Предварительным договором.

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

Росреестр- Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии; является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация прав на недвижимое имущество) и иные функции в соответствии с законодательством РФ.

Средства накоплений – накопления для жилищного обеспечения, выделяемые из федерального бюджета и учитываемые на именном накопительном счете участника НИС;

Стороны - лица, заключившие Кредитный договор в соответствии с настоящими Общими условиями и Индивидуальными условиями: Банк, Заемщик.

Ссудный счет- внутренний счет, открытый у Кредитора для учета задолженности Заемщика по Кредитному договору

Счет для выдачи ипотечного кредита (Счет для выдачи) - текущий счет в рублях РФ, открытый на имя Заемщика в Банке и используемый Кредитором для выдачи ипотечного кредита в соответствии с условиями заключенного Кредитного договора. Номер Счета для выдачи подлежит отражению в Индивидуальных условиях.

Счет для погашения ипотечного кредита (Счет для погашения) - текущий счет в рублях РФ, открытый на имя Заемщика в Банке и используемый Заемщиком для исполнения обязательств по Кредитному договору.

Счетом для погашения является:

- Счет ЦЖЗ, а также Счет для выдачи (при наличии в составе Графика столбца «Ежемесячный платеж Заемщика» с указанием сумм и дат платежей) в период до получения Кредитором от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС Счетом для погашения является;

- Счет для выдачи в период после получения Кредитором от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС.

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

Счет эскроу (далее- Счет) - специальный банковский счет, открываемый Кредитором на имя Депонента в целях учета, блокирования и передачи Депонируемой (Депонированной) суммы Бенефициару(ам) при наступлении оснований, предусмотренных договором счета эскроу, в установленный таким договором срок условного депонирования.

Условия кредитного договора, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, перечень которых определен пунктами 1 – 13, 15 и 16 части 9 статьи 5 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее по тексту- Индивидуальные условия) – подписанный Заемщиком и Кредитором документ, содержащий данные о Заемщике и об индивидуальных условиях предоставления ипотечного кредита.

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

Целевой жилищный займ (далее – ЦЖЗ) – денежные средства, предоставляемые участнику НИС ФГКУ «Росвоенипотека» в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 года №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» для уплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита и погашения обязательств по ипотечному кредиту.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Общие условия являются неотъемлемой частью Кредитного договора и наряду с Индивидуальными условиями регулируют отношения Сторон, возникающие в процессе предоставления Кредитором Заемщику целевого ипотечного кредита и возврата Заемщиком полученного им кредита и уплате иных платежей, предусмотренных Кредитным договором.

1.2. Момент, с которого Кредитный договор вступает в силу (считается заключенным), а также срок действия Кредитного договора (возврата целевого ипотечного кредита) определены Индивидуальными условиями.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

2.1. Порядок кредитования Заемщика определяется Кредитным договором и действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Обязательства Кредитора по выдаче Заемщику кредита на Счет для выдачи наступают не позднее следующего рабочего дня после соблюдения Заемщиком следующих условий в зависимости от применяемой по Договору формы расчетов и (или) типа ипотечного кредитного продукта и (или) прочих условий по сделке:

при предоставлении кредита на приобретение Объекта на первичном рынке недвижимости (при расчетах по Договору без использования Счета эскроу)

2.2.1.

- предоставления Кредитору Договора ЦЖЗ, подписанного Заемщиком и Учреждением;
- предоставления Кредитору Договора, заключенного в порядке и на условиях, определенных Предварительным договором с регистрационными надписями Росреестра о регистрации Договора и залога (ипотеки) прав требования в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;
- предоставления Кредитору Выписки из ЕГРН, содержащей сведения, подтверждающие информацию об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении прав требования по Договору кроме залога прав требования по Договору в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека». В случае отсутствия у Заемщика данного документа Кредитор самостоятельно запрашивает и получает в установленные законодательством сроки данный документ в Росреестре в электронной форме;
- оплаты Заемщиком за счет собственных денежных средств суммы в размере, указанной в Индивидуальных условиях (применимо при оплате первоначального взноса в том числе за счет собственных средств Заемщика);
- оформления Заемщиком у Кредитора распоряжения на перечисление суммы кредита со Счета для выдачи, на счет, открытый на имя Застройщика у Кредитора / в иной кредитной организации, для расчетов с Застройщиком в порядке и на условиях Договора;
- оформления Заемщиком у Кредитора распоряжения на перечисление средств ЦЖЗ со счета ЦЖЗ, указанного в Индивидуальных условиях на счет, открытый на имя Застройщика у Кредитора / в иной кредитной организации, для расчетов с Застройщиком в порядке и на условиях Договора.
- зачисления на Счет ЦЖЗ средств ЦЖЗ, предоставляемого ФГКУ «Росвоенипотека» участнику НИС по Договору ЦЖЗ для оплаты части стоимости Объекта недвижимости в размере, указанном Индивидуальных условиях, с последующим перечислением средств ЦЖЗ на основании распоряжения Заемщика на счет Застройщика в оплату Договора.

2.2.2. Задолженность Заемщика по кредиту отражается на отдельном ссудном счете, открытом у Кредитора для учета задолженности Заемщика по Кредитному договору.

2.2.3. Зачисленные на Счет для выдачи денежные средства по Кредитному договору в день их зачисления:

- по распоряжению Заемщика, перечисляются на счет Застройщика, открытый у Кредитора / в иной кредитной организации.

2.2.4. Кредит может быть предоставлен в течение 3 (трех) месяцев с даты зачисления средств ЦЖЗ на Счет ЦЖЗ, указанный в Индивидуальных условиях Кредитного договора (по истечении 3 (трех) месяцев от указанной даты, если кредит предоставлен не был Кредитор вправе отказать Заемщику в предоставлении Кредита).

2.2.5. Кредитор вправе продлить срок, указанный в 2.2.4. настоящих Общих условий на 3 (три) месяца с последующим уведомлением ФГКУ «Росвоенипотека» в случае предоставления Заемщиком в Банк:

- расписки Росреестра в получении документов на государственную регистрацию Договора и залога прав требования по Договору с указанием предполагаемых сроков государственной регистрации;
- или
- документов, подтверждающих приостановление государственной регистрации Договора и залога прав требования по Договору с указанием причин и сроков такого приостановления.

при предоставлении кредита на приобретение Объекта на первичном рынке недвижимости (при расчетах по Договору с использованием Счета эскроу):

2.2.1.

- предоставления Кредитору Договора ЦЖЗ, подписанного Заемщиком и Учреждением;
- предоставления Кредитору Договора, заключенного в порядке и на условиях, определенных Предварительным договором с регистрационными надписями Росреестра о регистрации Договора и залога (ипотеки) прав требования в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;
- предоставления Кредитору Выписки из ЕГРН, содержащей сведения, подтверждающие информацию об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении прав требования по Договору кроме залога прав требования по Договору в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека». В случае отсутствия у Заемщика данного документа Кредитор самостоятельно запрашивает и получает в установленные законодательством сроки данный документ в Росреестре в электронной форме;
- предоставление Кредитору заключенного договора счета эскроу/ иного документа, содержащего информацию о реквизитах Залогового счета, открытого на имя Заемщика в Банке как счета для возврата средств со Счета эскроу, открытого для расчетов по Договору;
- открытие Залогового счета у Кредитора;
- предоставление Кредитору заключенного между Кредитором, ФГКУ «Росвоенипотека» и Заемщиком договора залога прав по договору специального банковского залогового счета;

- оплаты Заемщиком за счет собственных денежных средств суммы в размере, указанной в Индивидуальных условиях (применимо при оплате первоначального взноса в том числе за счет собственных средств Заемщика);
 - оформления Заемщиком у Кредитора распоряжения на перечисление суммы кредита со счета Заемщика, указанного в Индивидуальных условиях, на Счет эскроу, открытый на имя Заемщика у Кредитора / в иной кредитной организации, для расчетов с Застройщиком в порядке и на условиях Договора;
 - оформления Заемщиком у Кредитора распоряжения на перечисление средств ЦЖЗ со счета ЦЖЗ, указанного в Индивидуальных условиях на Счет эскроу, открытый на имя Заемщика у Кредитора / в иной кредитной организации, для расчетов с Застройщиком в порядке и на условиях Договора.
 - зачисления на Счет ЦЖЗ средств ЦЖЗ, предоставляемого ФГКУ «Росвоенипотека» участнику НИС по Договору ЦЖЗ для оплаты части стоимости Объекта недвижимости в размере, указанном в Индивидуальных условиях, с последующим перечислением средств ЦЖЗ на основании распоряжения Заемщика на Счет эскроу в оплату Договора.
- 2.2.2. Задолженность Заемщика по кредиту отражается на отдельном ссудном счете, открытом у Кредитора для учета задолженности Заемщика по Кредитному договору.
- 2.2.3. Зачисленные на счет Заемщика денежные средства по Кредитному договору в день их зачисления:
- по распоряжению Заемщика, перечисляются на Счет эскроу, открытый у Кредитора / в иной кредитной организации.
- 2.2.4. Кредит может быть предоставлен в течение 3 (трех) месяцев с даты зачисления средств ЦЖЗ на Счет ЦЖЗ, указанный в Индивидуальных условиях Кредитного договора (по истечении 3 (трех) месяцев от указанной даты, если кредит предоставлен не был Кредитор вправе отказать Заемщику в предоставлении Кредита).
- 2.2.5. Кредитор вправе продлить срок, указанный в 2.2.4. настоящих Общих условий на 3 (три) месяца с последующим уведомлением ФГКУ «Росвоенипотека» в случае предоставления Заемщиком в Банк:
- расписки Росреестра в получении документов на государственную регистрацию Договора и залога прав требования по Договору с указанием предполагаемых сроков государственной регистрации;
- или
- документов, подтверждающих приостановление государственной регистрации Договора и залога прав требования по Договору с указанием причин и сроков такого приостановления.

при предоставлении кредита на приобретение Объекта на вторичном рынке недвижимости:

- 2.2.1.
- предоставления Кредитору Договора ЦЖЗ, подписанного Заемщиком и Учреждением;
 - предоставления Кредитору Договора с регистрационными надписями Росреестра о регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Заемщику и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;
 - предоставления Кредитору Выписки из ЕГРН на приобретенный Объект недвижимости, содержащей сведения, подтверждающие переход права собственности на Объект недвижимости к Заемщику, а также сведения об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Объекта недвижимости, кроме ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;
 - подписание закладной Заемщиком (если оформление закладной предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора);
 - оплаты Заемщиком за счет собственных денежных средств суммы в размере, указанной в Индивидуальных условиях (применимо при оплате первоначального взноса в том числе за счет собственных средств);
 - страхования Заемщиком за свой счет в страховой компании, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях установленных настоящими Общими условиями, рисков, закрепленных в Индивидуальных условиях и предоставления Кредитору подтверждающих документов (оригинал(ы) договора(ы) страхования, оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по договору(ам) страхования). При предоставлении оригиналов документов, с них Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику;
 - оформления Заемщиком у Кредитора распоряжения на перечисление суммы кредита, со счета Заемщика, указанного в Индивидуальных условиях, на счет, открытый на имя Продавца, у Кредитора / в иной кредитной организации, для расчетов с Продавцом в порядке и на условиях Договора.
 - оформления Заемщиком распоряжения на перечисление средств ЦЖЗ со счета ЦЖЗ, указанного в Индивидуальных условиях на счет, открытый на имя Продавца, у Кредитора / в иной кредитной организации, для расчетов с Продавцом в порядке и на условиях Договора.
 - зачисления на Счет ЦЖЗ средств ЦЖЗ, предоставляемого ФГКУ «Росвоенипотека» по Договору целевого жилищного займа для оплаты части стоимости Объекта недвижимости в размере, указанном в Индивидуальных условиях Кредитного договора, с последующим перечислением средств ЦЖЗ на основании распоряжения Заемщика на счет Продавца в оплату Договора
- 2.2.2. Задолженность Заемщика по кредиту отражается на отдельном ссудном счете, открытом у Кредитора для учета задолженности Заемщика по Кредитному договору.
- 2.2.3. Зачисленные на счет Заемщика денежные средства по Кредитному договору в день их зачисления:
- по распоряжению Заемщика, перечисляются на счет Продавца, открытый у Кредитора / в иной кредитной организации.

2.2.4. Кредит может быть предоставлен в течение 3 (трех) месяцев с даты зачисления средств ЦЖЗ на Счет ЦЖЗ, указанный в Индивидуальных условиях Кредитного договора (по истечении 3 (трех) месяцев от указанной даты, если кредит предоставлен не был Кредитор вправе отказать Заемщику в предоставлении Кредита).

2.2.5. Кредитор по согласованию с Учреждением вправе продлить срок, указанный в п.2.2.4. настоящих Общих условий на 3 (три) месяца с последующим уведомлением ФГКУ «Росвоенипотека» в случае предоставления Заемщиком в Банк:

- расписки Росреестра в получении документов на государственную регистрацию права собственности Заемщика на Объект недвижимости и ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения с указанием предполагаемых сроков государственной регистрации;

или

- документов, подтверждающих приостановление государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости и ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения с указанием причин и сроков такого приостановления.

3. ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

3.1. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком на основании Кредитного договора в порядке и в сроки, определенные Индивидуальными условиями Кредитного договора.

3.1.1. Возврат кредита и уплата процентов за пользование кредитом осуществляются Заемщиком:

при предоставлении кредита на приобретение Объекта на вторичном рынке недвижимости:

3.1.1.1. за счет средств ЦЖЗ, предоставляемого Заемщику по договору ЦЖЗ, ЦЖЗ предоставляется Заемщику Учреждением в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», а также издаваемых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов. Средства ЦЖЗ для погашения задолженности по кредиту предоставляются Учреждением Заемщику путем перечисления на Счет ЦЖЗ в соответствии с Графиком, но не чаще 1 (одного) раза в месяц, после получения Учреждением:

- копии Договора с регистрационными надписями Росреестра о регистрации перехода права собственности на Объект недвижимости к Заемщику и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;

- нотариально- заверенной копии выписки из ЕГРН с информацией об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Объекта недвижимости кроме ипотеки (залога) Объекта недвижимости в пользу Банка и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека», либо при предъявлении Заемщиком в Банк оригинала выписки из ЕГРН- заверенной Банком копии выписки из ЕГРН с информацией об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Объекта недвижимости кроме ипотеки (залога) Объекта недвижимости в пользу Банка и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека», либо выписки из ЕГРН, содержащей указанные сведения, полученные в органе Росреестра в электронной форме (копия выписки из ЕГРН должна содержать надпись следующего содержания: «Данный документ содержит сведения, отраженные в ЕГРН на указанную дату и полученные из Росреестра в установленном законом порядке в электронной форме» и быть удостоверена подписью ответственного работника Банка и штампом Банка);

- заверенной Кредитором копии документа, подтверждающего фактическую дату предоставления Заемщику ипотечного кредита и сумму кредита;

- заверенного Кредитором Графика, рассчитанного с учетом фактической даты выдачи кредита.

3.1.1.2 за счет собственных средств Заемщика:

- при исключении Заемщика из Реестра участников НИС. В данном случае погашение задолженности по кредиту осуществляется Заемщиком, начиная с первого числа месяца такого исключения и до полного исполнения обязательств по Кредитному договору;

при предоставлении кредита на приобретение Объекта на первичном рынке недвижимости:

3.1.1.1. за счет средств ЦЖЗ, предоставляемого Заемщику по договору ЦЖЗ, ЦЖЗ предоставляется Заемщику Учреждением в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», а также издаваемых в соответствии с ним иных нормативных правовых актов. Средства ЦЖЗ для погашения задолженности по кредиту предоставляются Учреждением Заемщику путем перечисления на Счет ЦЖЗ в соответствии с Графиком, но не чаще 1 (одного) раза в месяц, после получения Учреждением:

1) копии Договора, заключенного в порядке и на условиях, определенных Предварительным договором с регистрационными надписями Росреестра о регистрации Договора и залога (ипотеки) прав требования в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения

2) выписки из ЕГРН, содержащей запись о государственной регистрации залога прав требования Заемщика в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения.

Допустимо предоставление в Учреждение:

- заверенных Кредитором или Застройщиком копий страниц выписки из ЕГРН, содержащих сведения об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Объекта недвижимости, кроме залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения, а также первой, последней страниц и листа прошивки выписки из ЕГРН;

- заверенных Кредитором или Застройщиком копий страниц электронной выписки из ЕГРН, содержащих сведения об отсутствии иных зарегистрированных обременений в отношении Объекта недвижимости, кроме залога прав требования в

силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения, а также первой, последней страниц выписки из ЕГРН (заверение электронной выписки из ЕГРН должно содержать следующую формулировку: «Данный документ содержит сведения, отраженные в ЕГРН на указанную дату и полученные из Росреестра в установленном законом порядке по электронным каналам связи с использованием электронно-цифровой подписи»).

3) заверенной Кредитором копии документа, подтверждающего фактическую дату предоставления Заемщику ипотечного кредита и сумму кредита;

4) заверенного Кредитором графика погашения ипотечного кредита, рассчитанного с учетом фактической даты выдачи кредита;

5) последующего договора о залоге прав требования по Договору (в случае его заключения), с отметками Росреестра о регистрации залога (ипотеки) прав требования по Договору в силу договора в пользу Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека».

6) заверенной Кредитором копии договора счета эскроу/ иного документа, содержащего информацию о реквизитах Залогового счета, открытого на имя Заемщика в Банке как счета для возврата средств со счета эскроу, открытого для расчетов по Договору (применимо при расчетах по Договору с использованием Счета эскроу);

7) заверенной Кредитором копии договора специального банковского залогового счета.

3.1.1.2 за счет собственных средств Заемщика:

- при исключении Заемщика из Реестра участников НИС. В данном случае погашение задолженности по кредиту осуществляется Заемщиком, начиная с первого числа месяца такого исключения и до полного исполнения обязательств по Кредитному договору;

- при недостаточности средств ЦЖЗ, в том числе при наличии в составе Графика сумм по столбцу «Ежемесячный платеж Заемщика»;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

3.2. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится за счет денежных средств:

- находящихся на Счете ЦЖЗ, а также на Счете для выдачи, указанном в Индивидуальных условиях (при наличии в составе Графика столбца «Ежемесячный платеж Заемщика» с указанием сумм и дат платежей) до получения Кредитором от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС;

- находящихся на Счете для выдачи, указанном в Индивидуальных условиях Кредитного договора, либо на других счетах Заемщика, либо в ином, не противоречащем закону порядке после получения Кредитором от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС.

При этом стороны договорились о следующем порядке погашения кредита и уплаты процентов за пользование кредитом:

3.2.1. Платежи в счет исполнения обязательств по Кредитному договору поступают Кредитору от Заемщика за счет средств ЦЖЗ, а также за счет собственных средств Заемщика (при наличии в составе Графика столбца «Ежемесячный платеж Заемщика» с указанием сумм и дат платежей), в течение всего срока действия Кредитного договора, если Заемщик не исключен из реестра Участников НИС.

3.2.2. При исключении Заемщика из реестра Участников НИС, в результате чего Заемщик теряет право на получение средств по Договору целевого жилищного займа, Заемщик исполняет все обязательства по Кредитному договору самостоятельно, начиная с первого числа месяца такого исключения и до полного погашения обязательств по Кредитному договору.

3.3. Платеж в погашение задолженности по кредиту и процентам, начисленным за пользование кредитом, в соответствии с условиями Кредитного договора, считается исполненным Заемщиком своевременно, если задолженность по Ссудному счету и/или по счёту для учёта процентов, начисленных за пользование кредитом, погашена полностью не позднее срока (даты), установленного (-ой) для погашения обязательств в Индивидуальных условиях Кредитного договора.

3.4. При исключении Заемщика из реестра Участников НИС, в результате чего Заемщик теряет право на получение средств по Договору целевого жилищного займа и в случае недостаточности/отсутствия у Заемщика денежных средств в валюте, в которой предоставлен кредит, для погашения кредита и уплаты процентов за пользование кредитом, Кредитор при условии предоставления согласия Заемщика в соответствии с Индивидуальными условиями Кредитного договора имеет право списывать суммы, подлежащие оплате по Кредитному договору со счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в валютах, отличных от валюты Кредита. При этом конвертация/конверсия денежных средств в валюту Кредитного договора производится на основании письменного(-ых) распоряжения(-ий) Заемщика и договора (заявления) на конвертацию или путем списания Кредитором денежных средств со счетов Заемщика, открытых в иной валюте с проведением конверсии/конвертации указанных валют по внутреннему курсу Кредитора, установленному для этой операции на день ее совершения, с направлением вырученных от конвертации/конверсии денежных средств в валюту Кредитного договора в погашение задолженности Заемщика по Кредитному договору. При этом все расходы по конвертации/конверсии несет Заемщик.

3.5. Уплата Заемщиком Кредитору процентов за пользование кредитом осуществляется за весь срок его фактического использования. Размер процентной ставки за пользование кредитом определен в Индивидуальных условиях Кредитного договора.

3.6. Размер процентной ставки за пользование кредитом, установленный в Индивидуальных условиях Кредитного договора, может быть изменен Кредитором по согласованию с Заемщиком, в том числе, но не исключительно в связи с изменением процентной политики Кредитора, а также вследствие изменения ключевой ставки Банка России.

В случае снижения размера процентной ставки при изменении ключевой ставки Банка России, а также вследствие изменения процентной политики Кредитора, данное снижение не может превышать количество пунктов соответствующего изменения ключевой ставки Банка России и/или изменения ставки по соответствующей группе срочности, установленной процентной политикой Кредитора. Изменение размера процентной ставки оформляется дополнительным соглашением к Кредитному договору, заключаемым в порядке, предусмотренном настоящими Общими условиями Кредитного договора.

3.7. Начисление процентов за пользование кредитом начинается с календарного дня, следующего за днем выдачи в полном объеме. Начисление процентов производится исходя из фактического наличия календарных дней в году (365/366). Начисление процентов производится на сумму задолженности по кредиту, отраженную на Ссудном счете, на начало операционного дня.

3.8. Полная стоимость Кредита, предоставляемого Заемщику, рассчитывается в соответствии с Федеральным законом «О потребительском кредите (займе)» от 21.12.2013, № 353-ФЗ с учетом того, что страховая премия рассчитана на основании действующего на день расчета полной стоимости кредита тарифа страховой компании в случае страхования рисков, указанных в индивидуальных условиях, и выбора Заемщиком указанных видов страхования при заключении Кредитного договора. Изменение полной стоимости кредита оформляется путем уведомления Кредитором Заемщика (в том числе по Каналам дистанционного обслуживания), (за исключением случаев изменения полной стоимости кредита по основаниям, требующим в соответствии с условиями Кредитного договора оформления Сторонами дополнительного соглашения к Кредитному договору).

3.8. Погашение кредита осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами. Размер Ежемесячного аннуитетного платежа равен Ежемесячному платежу НИС, установленному на год заключения Кредитного договора.

При этом последние платежи в рамках Графика могут иметь нулевые значения.

В случае готовности Заемщика погашать часть Ежемесячного аннуитетного платежа за счет собственных средств размер Ежемесячного аннуитетного платежа равен сумме Ежемесячного платежа НИС и Ежемесячного платежа Заемщика. В данном случае в составе Графика отражается столбец «Ежемесячный платеж Заемщика» с указанием сумм и дат платежей.

3.9. Погашение кредита и уплата процентов за пользование кредитом производится Заемщиком ежемесячно в последний календарный день каждого оплачиваемого календарного месяца кредитования по Кредитному договору. Если последний календарный день оплачиваемого календарного месяца приходится на выходной (или праздничный) день, то платеж осуществляется Заемщиком в первый рабочий день, следующий за указанным выходным (или праздничным) днем. Сроки и суммы погашения кредита и уплаты процентов за пользование кредитом определены Графиком, указанным в Кредитном договоре, при этом:

3.9.1. Первый платеж по Кредитному договору в размере двух Ежемесячных аннуитетных платежей, включающий возврат части задолженности и уплату процентов, начисленных за Первый платежный период и следующий за ним Платежный период, подлежит уплате в последний календарный день месяца, следующего за месяцем предоставления кредита, при условии получения Учреждением полного комплекта документов, указанных в Кредитном договоре. Округление производится по математическим правилам с точностью до двух знаков после запятой;

3.9.2. Ежемесячный аннуитетный платеж по Кредитному договору включает в себя платеж в погашение части задолженности по кредиту и процентов за пользование кредитом, начисленных за соответствующий Платежный период.

3.9.3. При наличии в составе Ежемесячного аннуитетного платежа Ежемесячного платежа Заемщика График подлежит ежегодному пересмотру. Пересчет осуществляется 1 января каждого года в течение срока действия Кредитного договора. Округление осуществляется по математическим правилам с точностью до двух знаков после запятой.

Во время прохождения Заемщиком военной службы (до даты получения Кредитором уведомления от Учреждения об исключении Заемщика из Реестра участников НИС) Ежемесячный платеж Заемщика определяется ежегодно как разница между Ежемесячным аннуитетным платежом и Ежемесячным платежом НИС на текущий год. В случае если разница составит отрицательное значение, то Ежемесячный платеж Заемщика будет иметь нулевое значение.

После исключения Заемщика из Реестра участников НИС Ежемесячный платеж Заемщика определяется в размере Ежемесячного аннуитетного платежа.

Если в последующие календарные годы до даты полного исполнения обязательств по кредиту размер 1/12 Накопительного взноса в текущем финансовом году превысит размер Ежемесячного аннуитетного платежа, то средства ЦЖЗ, оставшиеся на счете ЦЖЗ после списания очередного Ежемесячного аннуитетного платежа, подлежат списанию в счет частичного досрочного погашения обязательств по кредиту.

3.9.4. Последний платеж с ненулевым значением по Кредитному договору, включает в себя платеж по возврату всей оставшейся задолженности по кредиту, отраженной на Ссудном счете, процентов за пользование кредитом, в том числе начисленных со дня, следующего за днем последнего начисления процентов, по день окончательного возврата Заемщиком всей задолженности по кредиту включительно.

3.9.5. Размер Последнего платежа по Кредитному договору может быть изменен (увеличен) на сумму процентов за пользование кредитом, начисленных в период кредитования Заемщика по основаниям и в порядке, определенным в Кредитном договоре, и не уплаченным Заемщиком на дату Последнего платежа.

3.10. В случае если дата ежемесячного погашения обязательств по Кредитному договору, указанная в Графике, приходится на выходной (праздничный) день, не определенный (не установленный) на дату заключения Кредитного договора и не учтенный в Графике:

3.10.1. платеж в погашение кредита и процентов за пользование кредитом в размере, указанном в Графике, уплачивается Заемщиком в первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем. Указанная в Графике в составе

соответствующего Ежемесячного аннуитетного платежа сумма в погашение процентов за пользование кредитом изменению не подлежит;

3.10.2. сумма процентов, доначисленная Кредитором со дня, следующего за днем платежа, указанным в Графике и приходящимся на выходной (праздничный) день, не учтенный в Графике, по первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем, в который Заемщиком осуществляется данный платеж, включительно, включается в состав суммы Последнего платежа по Кредитному договору, подлежащего уплате Заемщиком в окончательный срок погашения обязательств по Кредитному договору, указанный в Кредитном договоре.

Сумма процентов, доначисленная Кредитором со дня, следующего за днем платежа, указанным в Графике, в который ФГКУ «Росвоенипотека» не осуществило перечисление средств по день фактического поступления платежа, включается в состав суммы Последнего платежа по Кредитному договору, подлежащего уплате Заемщиком в окончательный срок погашения обязательств по Кредитному договору, указанный в Кредитном договоре.

3.10.3. информация о фактической сумме Последнего платежа по Кредитному договору, с учетом сумм процентов за пользование кредитом, начисленных в период кредитования Заемщика по причине переноса даты (дат) платежа(-ей), приходящейся(-ихся) на выходной (праздничный) день, не учтенный(-ых) в Графике, и не уплаченных Заемщиком, доводится Кредитором до Заемщика уведомлением (в т.ч. по Каналам дистанционного обслуживания) согласно Кредитного договора.

3.11. Расчетный период для начисления процентов за пользование кредитом устанавливается следующим образом:

3.11.1. Первый расчетный период – со дня, следующего за днем образования задолженности по кредиту на Ссудном счете, по последнее число месяца образования задолженности по кредиту на Ссудном счете включительно (далее – «Первый платёжный период»);

3.11.2. Второй и последующие расчетные периоды – с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно) (далее – «Платёжный период»);

3.11.3. Последний расчетный период - со дня, следующего за днем последнего начисления процентов, по день, определенный в Индивидуальных условиях Кредитного договора как срок окончательного погашения кредита, полного погашения задолженности по кредиту, отраженной на Ссудном счете, включительно (далее - «Последний платёжный период»).

При наличии в составе Графика нулевых платежей, последним платёжным периодом признается период со дня, следующего за днем последнего начисления процентов по дате (включительно) последнего ненулевого платежа по Графику.

3.12. В случае если в период кредитования по Кредитному договору дата окончания Первого платежного периода/Платежного периода/Последнего платежного периода (далее – «платежный период») приходится на выходной (или праздничный день), определенный (установленный) на дату заключения Кредитного договора и формирования Графика, окончанием соответствующего платежного периода для начисления процентов устанавливается первый рабочий день, следующий за указанным выходным (или праздничным) днем включительно. Началом следующего платежного периода для начисления процентов соответственно устанавливается день, следующий за днем окончания платежного периода, скорректированного с учетом выходного (или праздничного) дня.

3.13. При отсутствии у Заемщика просрочек в исполнении обязательств по Кредитному договору, из суммы Ежемесячного аннуитетного платежа, указанного в Графике, погашению в первую очередь подлежат обязательства Заемщика по процентам за пользование кредитом, начисленным за соответствующий платёжный период, денежные средства в оставшейся сумме направляются в погашение части задолженности Заемщика по кредиту.

При наличии у Заемщика просрочек в исполнении обязательств по Кредитному договору после получения Кредитором Уведомления об исключении Заемщика из реестра участников НИС, размер Ежемесячного аннуитетного платежа, указанный в Графике, увеличивается на сумму пеней, начисленных Кредитором в соответствии с условиями Кредитного договора.

3.14. В случае если размер Ежемесячного аннуитетного платежа, указанный в Графике, превышает фактический объем всех имеющихся обязательств Заемщика по Кредитному договору, вышеуказанный платеж устанавливается равным фактическому объему всех имеющихся на дату осуществления данного платежа обязательств Заемщика по Кредитному договору (по кредиту, процентам, начисленным за его использование, иным платежам, определенным Кредитным договором). При этом данный платеж будет являться последним платежом по Кредитному договору.

3.15. Изменение Графика погашения, в т.ч. сроков и (или) сумм погашения кредита и уплаты процентов за пользование кредитом, указанных в Графике погашения производится:

3.15.1 в зависимости от даты фактической выдачи Заемщику кредита по Кредитному договору, с сохранением окончательного срока погашения обязательств, установленного в Индивидуальных условиях Кредитного договор;

3.15.2. в случае осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения кредита (в том числе за счет средств ЦЖЗ) ;

3.15.3. в случае изменения размера процентной ставки за пользование кредитом согласно условиям Кредитного договора;

3.15.4. при исключении Заемщика из реестра Участников НИС: в случае акцепта Кредитором заявления Заемщика об изменении условий Кредитного договора в части изменения способа погашения ежемесячных платежей с аннуитетных на дифференцированные и наоборот, а также в части изменения сроков и (или) размеров ежемесячных платежей без изменения окончательного срока погашения обязательств, путем направления соответствующего уведомления;

3.15.5. при исключении Заемщика из реестра Участников НИС: в случае обращения Заемщика на основании Федерального закона от 21.12.2013 N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" (далее – ФЗ № 353 от 21.12.2013) с требованием об изменении условий Кредитного договора, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей на срок, определенный Заемщиком;

3.15.6. в соответствии с ежегодным пересмотром размера Ежемесячного платежа, предусмотренного Общими условиями Кредитного договора.

3.15.7. в иных случаях по согласованию между Кредитором и Заемщиком.

3.16. Изменение Кредитного договора в части изменения Графика погашения производится в следующем порядке:

3.16.1. Изменение Графика погашения по основанию, указанному в п. п. 3.15.1., 3.15.6 Общих условий Кредитного договора, производится путем оформления Кредитором уведомления, содержащего новый График погашения, а также новый размер полной стоимости кредита (при необходимости его пересчета), на бумажном носителе в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и его подписания Заемщиком.

Допускается представление Кредитором Заемщику уведомления по Каналам дистанционного обслуживания.

3.16.2. Изменение Графика погашения по основаниям, указанным в п.п. 3.15.2., 3.15.4- 3.15.5 Общих условий Кредитного договора, производится путем направления Кредитором Заемщику уведомления, содержащего новый График погашения, а также новый размер полной стоимости кредита (при необходимости его пересчета) (далее – Уведомление) по Каналам дистанционного обслуживания.

Уведомление Кредитора считается полученным Заемщиком, а изменения в Кредитный договор вступают в силу с даты отправки Кредитором соответствующего уведомления по Каналам дистанционного обслуживания.

Изменение Графика погашения также может быть произведено путем оформления Кредитором Уведомления на бумажном носителе в двух экземплярах (по одному для каждой из Сторон) и его подписания Заемщиком.

3.16.3. В случае изменения Графика погашения по основаниям, указанным в п.п. 3.15.2., 3.15.4. Общих условий Кредитного договора Заемщик вправе в одностороннем порядке отказаться от внесенных в Кредитный договор в соответствии с настоящим подпунктом изменений путем представления Кредитору в письменной форме (в том числе по Каналам дистанционного обслуживания) уведомления о несогласии в течение 3 (Трех) календарных дней с даты направления Кредитором соответствующего уведомления по Каналам дистанционного обслуживания.

3.16.4. Изменение Графика погашения по основанию, указанному в п. 3.15.3, 3.15.7. Общих условий Кредитного договора, оформляется путем заключения Сторонами дополнительного соглашения к Кредитному договору в виде одного документа.

3.16.5. Измененный по основаниям, указанным в п. 3.15.6 Общих условий Кредитного договора, График предоставляется Кредитором Заемщику ежегодно в срок до 25 января каждого года, применяется с 1 января каждого года и содержит:

- размер Ежемесячных аннуитетных платежей на очередной и последующие годы,
- остаток задолженности по кредиту,
- срок погашения задолженности по кредиту.

3.17. При исключении Заемщика из реестра Участников НИС, в результате чего Заемщик теряет право на получение средств по Договору целевого жилищного займа и в случае неуплаты Заемщиком причитающихся Кредитору платежей по погашению кредита (части кредита) и/или уплате процентов за пользование кредитом, в сроки, установленные соответствующими пунктами Кредитного договора и Графиком, указанные суммы считаются просроченной задолженностью со дня, установленного для их платежа, и списываются Кредитором при наличии предоставленного Заемщиком согласия в соответствии с разделом «Согласия, заверения, заявления и распоряжения Заемщика» Индивидуальных условий Кредитного договора со счета(-ов) Заемщика, открытых у Кредитора, без дополнительного согласования с последним, и направляются на погашение задолженности в порядке очередности, установленной п. 3.20 Общих условий Кредитного договора при условии предоставления Заемщиком Кредитору права на списание денежных средств.

3.18. В случае полного досрочного погашения кредита Заемщик обязан в день досрочного погашения кредита уплатить Кредитору проценты за пользование кредитом за весь срок фактического пользования кредитом, рассчитанные в порядке и на условиях, определенных Кредитным договором, и иные платежи, причитающиеся Кредитору по Кредитному договору.

3.19. В случае нарушения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору (полностью или в части) все поступающие от Заемщика в погашение задолженности платежи направляются в следующей очередности:

- 3.19.1.** на погашение издержек Кредитора по получению исполнения обязательств по Кредитному договору;
- 3.19.2.** на уплату процентов за пользование кредитом, не уплаченных в срок, предусмотренный Кредитным договором;
- 3.19.3.** на погашение обязательств по кредиту, не исполненных в срок;
- 3.19.4.** на уплату процентов за пользование кредитом, при наступлении срока их платежа;
- 3.19.5.** на погашение обязательств по кредиту при наступлении срока их платежа;
- 3.19.6.** на погашение иных причитающихся Кредитору платежей по Кредитному договору;
- 3.19.7.** на уплату пеней, определенных в Кредитном договоре.

Очередность погашения задолженности по Кредитному договору может быть изменена по соглашению Сторон путем заключения дополнительного соглашения к Кредитному договору.

3.20. Кредитор зачисляет поступающие в погашение задолженности по Кредитному договору денежные средства в порядке очередности, установленной п. 3.19 Общих условий Кредитного договора, также в тех случаях, когда в платежных документах указан иной порядок очередности.

3.21. Кредитор производит досрочное погашение кредита без письменного согласия Заемщика в случае поступления от Учреждения средств ЦЖЗ на счет ЦЖЗ и уведомления о направлении указанных средств в счет досрочного полного погашения кредита Заемщика.

3.22. Частичное досрочное погашение кредита осуществляется в следующем порядке:

Если Заемщик является Участником НИС:

Частичное досрочное погашение кредита может быть осуществлено Заемщиком за счет собственных средств, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала (по заявлению Заемщика) или за счет средств ЦЖЗ.

Кредитор производит досрочное погашение кредита без письменного согласия Заемщика в случае поступления от Учреждения средств ЦЖЗ на счет ЦЖЗ и уведомления ФГКУ «Росвоенипотека» о направлении указанных средств в счет частичного досрочного погашения ипотечного кредита Заемщика.

В случае досрочного погашения ипотечного кредита по причине превышения 1/12 Накопительного взноса в текущем финансовом году над Ежемесячным аннуитетным платежом уведомление Учреждения Кредитору не направляется.

По факту осуществления частичного досрочного погашения кредита пересчет Графика производится исходя из фактически сложившегося после досрочного погашения части кредита остатка задолженности по кредиту, отраженной на Ссудном счете. При этом срок кредита остается неизменным, а последние платежи могут иметь нулевые значения. Частичное досрочное погашение кредита за счет собственных средств Заемщика, а также за счет средств ЦЖЗ, не изменяет суммы Ежемесячного аннуитетного платежа, указанные в Графике.

ФГКУ «Росвоенипотека» после перечисления средств накоплений на Счет ЦЖЗ для погашения обязательств по кредиту в соответствии с Графиком перечисляет на Счет ЦЖЗ остаток средств накоплений на именном накопительном счете участника НИС для досрочного погашения кредита. В этом случае Кредитор производит досрочное погашение кредита без письменного заявления Заемщика.

Если Заемщик исключен из реестра Участников НИС, погашение кредита осуществляется за счет собственных средств Заемщика в следующем порядке:

При отсутствии у Кредитора письменного заявления Заемщика об изменении Графика с сокращением общего срока кредитования, указанного в Индивидуальных условиях Кредитного договора, пересчет Графика производится Кредитором исходя из фактического остатка задолженности по кредиту, отраженной на Ссудном счете, при этом общий срок кредитования, указанный в Индивидуальных условиях Кредитного договора, не изменяется.

При наличии у Кредитора письменного подтверждения Заемщика об изменении Графика с сокращением общего срока кредитования, указанного в Индивидуальных условиях Кредитного договоре, пересчет Графика производится исходя из фактически сложившегося после досрочного погашения части кредита остатка задолженности по кредиту, отраженной на Ссудном счете, при этом общий срок кредитования Заемщика, указанный в Индивидуальных условиях Кредитного договора, соответственно сокращается.

Срок окончательного погашения обязательств по Кредитному договору будет в таком случае определяться датой уплаты последнего платежа по погашению кредита и процентов, в соответствии с Графиком, рассчитанным с учётом произведённого Заемщиком частичного досрочного возврата кредита.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЕМЩИКА

4.1. ЗАЕМЩИК ВПРАВЕ

4.1.1. Требовать предоставления кредита в объемах, сроках и на условиях, предусмотренных Кредитным договором. Заемщик вправе отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив письменно об этом Кредитора до наступления срока исполнения Кредитором обязательств по выдаче кредита, установленного Кредитным договором.

4.1.2. При исключении Заемщика из реестра Участников НИС предоставить Кредитору право производить списание денежных средств со счета Заемщика, указанного в Индивидуальных условиях Кредитного договора, а также с любых иных счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в погашение его задолженности по Кредитному договору (кредит, проценты, пени) в день их платежа, определенный Кредитным договором, а также в случае неуплаты Заемщиком причитающихся Кредитору платежей по погашению кредита и/или процентов, в даты/сроки, установленные в Кредитном договоре. Списание денежных средств осуществляется Кредитором в рамках действующих форм безналичных расчетов расчетными документами, установленными Банком России (в частности инкассовыми поручениями, банковскими ордерами).

4.1.3. Досрочно произвести погашение кредита и уплату процентов в полной сумме или частично при соблюдении очередности, установленной Кредитным договором, при этом:

- Досрочное погашение обязательств по кредиту (в полной сумме или частично) производится Заемщиком при письменном уведомлении об этом Кредитора, за исключением случаев, когда досрочный полный или частичный возврат кредита осуществляется Учреждением на счет ЦЖЗ за счет средств ЦЖЗ. Допускается оформление уведомления Каналам дистанционного обслуживания: Интернет-банк/Контактный центр.

Частичное досрочное погашение обязательств возможно не ранее даты, предусмотренной Кредитным договором для внесения платежа за Первый платежный период.

- В направляемом Кредитору Заемщиком уведомлении о досрочном погашении задолженности по кредиту должна быть указана сумма предполагаемого досрочного погашения кредита (без учета суммы обязательного Ежемесячного аннуитетного платежа, предусмотренного условиями Кредитного договора), а также предполагаемая дата досрочного погашения кредита, а при частичном досрочном погашении, осуществляемом Заемщиком по факту исключения Заемщика из Реестра участников НИС – также при необходимости и наличии желания Заемщика на изменение Графика погашения с сокращением общего срока кредитования, указанного в Индивидуальных условиях Кредитного договора. В случае направления Кредитору Заемщиком нескольких уведомлений о частичном досрочном погашении с одинаковой предполагаемой датой досрочного погашения, Кредитором принимается к исполнению более позднее из заявлений, поданных в день приема их к исполнению Кредитором.

- Изменение Графика погашения при досрочном погашении части задолженности по кредиту оформляется в соответствии с требованиями, указанными в Индивидуальных условиях Кредитного договора в течение 5 (Пяти) календарных дней, считая со дня осуществления Заемщиком досрочного погашения части кредита.

В случае направления Кредитору Заемщиком нескольких уведомлений о частичном досрочном погашении с одинаковой предполагаемой датой досрочного погашения, Кредитором принимается к исполнению более позднее из заявлений, поданных в день приема их к исполнению Кредитором.

4.2. ЗАЕМЩИК ОБЯЗАН

4.2.1. Возвратить полученные в соответствии с Кредитным договором денежные средства в полном объеме и уплатить все проценты за их использование в соответствии с условиями Кредитного договора.

4.2.2. Использовать кредит, полученный по Кредитному договору, строго по целевому назначению.

при предоставлении кредита на приобретение Объекта на первичном рынке недвижимости:

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

В течение 5 (Пяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта недвижимости/ иного документа, подтверждающего передачу Объекта недвижимости Заемщику предоставить Кредитору заверенную Застройщиком или иным лицом в соответствии с условиями Договора копию акта приема-передачи Объекта недвижимости/ иного документа, подтверждающего передачу Объекта недвижимости Заемщику.

4.2.4. До подачи документов на государственную регистрацию права собственности на Объект недвижимости с возникновением в силу закона ипотеки Объекта недвижимости в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека»:

- произвести оценку Объекта недвижимости в независимой оценочной компании и предоставить Кредитору отчет об оценке Объекта недвижимости (*обязательство по оценке применимо, в случае если условиями кредитования предусмотрено оформление закладной*);

- осуществить совместно с Кредитором все действия, необходимые для оформления (подготовка и подписание Закладной Заемщиком и собственником (ами) Объекта недвижимости), регистрации и выдачи Кредитору закладной, удостоверяющей возникновение ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека», которая подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект недвижимости. Осуществить подачу документов на регистрацию в орган исполнительной власти, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав, в срок не позднее 10 дней после оформления Закладной пункт применим если условиями кредитования предусмотрено оформление закладной).

В течение 10 (Десяти) рабочих дней после государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости предоставить Кредитору:

- Оригинал (с которого Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику) Договора, указанного в Индивидуальных условиях Кредитного договора. При этом Договор, указанный в Индивидуальных условиях Кредитного договора, предоставляется Кредитору с отметкой федерального органа исполнительной власти, уполномоченного осуществлять государственную регистрацию прав, о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости и отметкой о регистрации ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека»;

- Оригинал (с которого Кредитором в присутствии Заемщика снимается копия, оригинал возвращается Заемщику) документа, подтверждающего проведенную государственную регистрацию прав собственности Заемщика на Объект недвижимости, и ипотеки в силу закона на Объект недвижимости в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека» (соответствующего Выписке из ЕГРН, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию), при наличии такого документа.

В случае отсутствия у Заемщика данного документа Кредитор самостоятельно запрашивает и получает в установленные законодательством сроки данный документ в федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном в области государственной регистрации прав в электронной форме. При этом сроки получения данного документа Кредитором могут отличаться от сроков предоставления Заемщиком документов, указанных в настоящих Общих условиях Кредитного договора.

- Оригиналы или удостоверенные Страховой компанией копии документов, подтверждающих страхование и уплату страховых премий (страховых взносов) по договору страхования согласно Индивидуальным условиям Кредитного договора.

при предоставлении кредита на приобретение Объекта на вторичном рынке недвижимости:

4.2.3. Не позднее дня фактического предоставления кредита по Кредитному договору предоставить Кредитору:

4.2.3.1. оригинал(ы) заключенного(ых) со страховой компанией, удовлетворяющей требованиям Кредитора, на условиях, указанных в Индивидуальных условиях Кредитного договора, договора страхования, а также оригиналы или удостоверенные страховой компанией копии документов, подтверждающих уплату Заемщиком первичных страховых взносов (премий) по данному договору страхования. С оригиналов документов Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращается Заемщику (при предоставлении Кредитору оригиналов документов).

4.2.3.2. Копию акта приема-передачи Объекта недвижимости, оформленного между Заемщиком и Продавцом.

4.2.4. До фактической выдачи кредита, в соответствии с условиями Кредитного договора и Договора составить при участии Кредитора закладную, удостоверяющую ипотеку Объекта недвижимости в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека» в силу закона (если оформление закладной предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора).

Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект недвижимости и возникновения в силу закона ипотеки Объекта недвижимости в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека».

Передать в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав Договор, указанный в Индивидуальных условиях Кредитного договора, а также закладную, составленную в соответствии с Кредитным договором в течение 10 рабочих дней после подписания (если оформление закладной предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора).

при предоставлении кредита на приобретение Объекта на вторичном рынке недвижимости:

4.2.5. Предоставлять по отдельному требованию Кредитора сведения и документы, необходимые для контроля за выполнением условий Кредитного договора, в любой момент до полного выполнения всех обязательств перед Кредитором по Кредитному договору, в том числе:

4.2.5.1. один раз в год документы (квитанции), подтверждающие оплату Заемщиком налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника Объекта недвижимости, а также информацию и документы, подтверждающие выполнение Заемщиком иных обязательств, возложенных на него как на собственника;

4.2.5.2. после исключения Заемщика из Реестра участников НИС - документы, необходимые Кредитору для оценки платежеспособности Заемщика и его возможности исполнять обязательства по Кредитному договору в установленные сроки.

4.2.6. При исключении Заемщика из реестра Участников НИС обеспечить на день платежа, установленный Кредитным договором, на счете Заемщика, указанном в Индивидуальных условиях Кредитного договора, наличие денежных средств в размере, достаточном для погашения очередного платежа по Кредитному договору. Списание денежных средств со счета в погашение задолженности Заемщика по Кредитному договору осуществляется Кредитором в день платежа, определенного Кредитным договором, в соответствии с Кредитным договором при условии предоставления Заемщиком Кредитору права на списание денежных средств.

4.2.7. Надлежащим образом исполнять свои обязательства, установленные в Кредитном договоре, а также обязательства, установленные в Договоре(ах), на основании которого (ых) Заемщиком приобретается Объект недвижимости.

4.2.8. В течение 5 (Пяти) рабочих дней письменно, с приложением соответствующих документов, уведомить Кредитора о следующем:

4.2.8.1. об изменении паспорта гражданина РФ Заемщика;

4.2.8.2. об изменении фамилии, имени, отчества Заемщика;

4.2.8.3. об изменении регистрации по месту постоянного проживания и(или) места фактического проживания Заемщика;

4.2.8.4. после исключения Заемщика из Реестра участников НИС - о смене места работы Заемщика;

4.2.8.5. после исключения Заемщика из Реестра участников НИС - об изменении состава семьи, семейного положения Заемщика;

4.2.8.6. об изменении домашнего, или мобильного телефонов Заемщика;

4.2.8.7. о заключении, изменении или расторжении брачного договора в силу положений статьи 46 Семейного кодекса РФ и его содержании в части установления правового режима Объекта недвижимости;

4.2.8.8. о намерении разрешить проживание и/или зарегистрировать в Объекте недвижимости новых жильцов по сравнению с лицами, указанными в Кредитном договоре - до фактического вселения и/или регистрации новых постоянных и/или временных жильцов.

4.2.9. В течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить Кредитора:

4.2.9.1. о возбуждении в отношении Заемщика уголовного дела в соответствии с действующим уголовно-процессуальным законодательством;

4.2.9.2. о возбуждении в отношении Заемщика в соответствии с действующим гражданско-процессуальным законодательством дела особого производства о признании гражданина ограниченно дееспособным или недееспособным, об установлении неправильностей записей в книгах актов гражданского состояния, о предъявлении Заемщиком или к Заемщику исков в порядке гражданского судопроизводства, способных повлиять на исполнение Заемщиком обязательств по Кредитному договору;

4.2.9.3. о предъявлении к Заемщику иска об уплате денежной суммы или об истребовании имущества, размер которого ставит под сомнение выполнение Заемщиком обязательств, предусмотренных Кредитным договором;

4.2.9.4. о наступлении иных обстоятельств, которые могут повлечь за собой невыполнение Заемщиком условий Кредитного договора, и о мерах, принимаемых Заемщиком для выполнения всех условий Кредитного договора.

4.2.10. До полного погашения Кредитору задолженности по кредиту, начисленным процентам и иным платежам, определенным Кредитным договором, при выступлении в роли поручителя по чьим либо обязательствам, предоставления денежных средств юридическим или физическим лицам в виде займа или финансовой помощи, совершения иных аналогичных действий, письменно уведомить об этом Кредитора.

4.2.11. Досрочно вернуть кредит, уплатить начисленные проценты за пользование кредитом, суммы пеней и иные платежи, причитающиеся Кредитору по условиям Кредитного договора, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, считая с дня

предъявления Кредитором письменного требования о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору по основаниям, указанным в Кредитном договоре.

4.2.12. Незамедлительно извещать Кредитора о любом изменении в заявлениях и заверениях Заемщика, указанных в Кредитном договоре.

4.2.13. Не изменять без предварительного письменного согласования с Кредитором условия договора(ов) страхования, указанного(ых) в Индивидуальных условиях Кредитного договора (при наличии таковых), в т.ч. не изменять в одностороннем порядке выгодоприобретателя в договоре(ах) страхования.

4.2.14. Обеспечивать страхование согласно Индивидуальным условиям Кредитного договора до окончания срока действия Кредитного договора. Договоры (полисы) страхования заключаются на срок, равный сроку кредитования Заемщика по Кредитному договору. Страховое возмещение по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату их действия не должно быть меньше остатка задолженности Заемщика по кредиту, увеличенного на сумму процентов за пользование кредитом, исчисленную от указанного остатка задолженности.

Фактом, подтверждающим исполнение Заемщиком обязанности по страхованию, является ежегодное предоставление Кредитору оригиналов или удостоверенных Страховой компанией копий документов и договоров (полисов) страхования, подтверждающих страхование и уплату страховых премий (страховых взносов) по договору(ам) страхования, в течение 5 (пяти) календарных дней после даты, следующей за датой окончания срока действия Договора(-ов) (полиса (ов) страхования, заключенного (ых) в соответствии с настоящим Кредитным договором.

С оригинальных экземпляров документов Кредитором в присутствии Заемщика снимаются копии, оригиналы возвращаются Заемщику (при предоставлении Кредитору оригиналов документов).

4.2.15. Обеспечить беспрепятственный доступ Кредитора (не менее одного раз в год) к Объекту недвижимости с целью проведения проверки фактического наличия, состояния и условий его содержания, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих в нем, и основания для их проживания.

4.2.16. Поддерживать Объект недвижимости в исправном состоянии, нести расходы по его/их содержанию и применять соответствующие меры к обеспечению и сохранности, включая текущий и капитальный ремонт, не допускать ухудшения технического состояния и уменьшения стоимости Объекта недвижимости.

4.2.17. За свой счет принимать все меры, необходимые для обеспечения сохранности Объекта недвижимости, для защиты от посягательств и требований со стороны третьих лиц, и немедленно уведомлять Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Объекта недвижимости. Истребовать Объект недвижимости из чужого незаконного владения, в случаях попадания к незаконному владельцу.

4.2.18. Не производить в Объекте недвижимости перепланировки без предварительного письменного согласования с Кредитором. В случае осуществления перепланировок, влияющих на стоимость, а также влекущих изменение площади и/или иных характеристик Объекта недвижимости в течение 30 (Тридцати) календарных дней предоставить Кредитору все необходимые документы, касающиеся произведенных перепланировок (кадастровый паспорт с надлежащей записью о регистрации перепланировки, акт приема выполненных работ по перепланировке (акт ввода помещения в эксплуатацию), иные, предусмотренные действующим законодательством РФ, документы).

4.2.19. Не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у Заемщика как у собственника Объекта недвижимости. В случае образования каких-либо долгов, либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Кредитора.

4.2.20. Не отчуждать Объект недвижимости, путем продажи, дарения, обмена или иным способом, не передавать во временное безвозмездное пользование, не сдавать в аренду (найм) без предварительного письменного согласия Кредитора.

4.2.21. В случае обращения взыскания на Объект недвижимости, сняться с регистрационного учёта и освободить Объект недвижимости вместе со всеми иными проживающими в нём лицами в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления Кредитором(Залогодержателем) требования об ее освобождении.

4.2.22. В случае утери закладной (*если оформление закладной предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора*) осуществить совместно с Кредитором все действия, необходимые для оформления, регистрации и выдачи Кредитору дубликата закладной, удостоверяющей возникновение ипотеки Объекта недвижимости в силу закона в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека», который подлежит государственной регистрации.

4.2.23. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения основания для исключения его из реестра Участников НИС уведомить об этом Кредитора в порядке, предусмотренном Общими условиями Кредитного договора.

(в случае использования материнского капитала в качестве первоначального взноса:

В случае если по любым основания территориальное подразделение Пенсионного фонда РФ не осуществит перечисление средств материнского (семейного) капитала Продавцу в сроки и на условиях, предусмотренные Договором, самостоятельно за счет собственных средств оплатить часть цены Договора, в размере средств материнского (семейного) капитала в срок, не позднее 100 (ста) календарных дней, считая с даты государственной регистрации перехода к Заемщику права собственности, путем безналичного перечисления на счет Застройщика.

4.2.24. В случае расторжения Договора в связи с неисполнением обязательств Заемщика по оплате части цены Договора в случае не поступления денежных средств в размере средств материнского (семейного) капитала от территориального подразделения Пенсионного фонда РФ, самостоятельно за счет собственных средств уплатить Кредитору начисленные проценты за время пользования Кредитом.

4.2.25. При получении кредита по Кредитному договору на условиях, установленных:

- Правилами возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020-2024 годах, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. №566;

- Правилами возмещения российским кредитным организациям и Акционерному обществу «Дом.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 30.12.2017г. №1711; Заемщик обязуется дать согласие на сбор и обработку Акционерному обществу «Дом.РФ» персональных данных в целях реализации Акционерным обществом «Дом.РФ» предусмотренных указанными правилами мероприятий.

4.2.26. При получении кредита по Кредитному договору на условиях, установленных Правилами возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020-2024 годах, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 23 апреля 2020 г. №566, Заемщик не может являться заемщиком (созаемщиком) более чем по одному кредитному договору, заключенному с 06 января 2023 года, по которому кредитор получает (ранее получал) возмещение в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.04.2020 N 566 "Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2024 годах", включая кредитные договоры, действие которых прекращено.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ БАНКА

5.1. БАНК ВПРАВЕ

5.1.1. Осуществлять проверки выполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору, в т.ч. проверять целевое использование кредита.

5.1.2. Осуществлять все предусмотренные действующим законодательством РФ права Кредитора как залогодержателя в отношении Объекта недвижимости, ипотека на которое возникла в пользу Кредитора в силу закона, в т.ч. в любое время осуществлять контроль силами своих специалистов, проверять по документам и фактически наличие, состояние, условия содержания и использования и требовать от Заемщика принятия мер, необходимых для сохранения Объекта недвижимости.

5.1.3. Отказаться от обязанности выдать кредит при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что сумма долга не будет возвращена Заемщиком в установленные Кредитным договором сроки.

5.1.4. В случае получения от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из реестра Участников НИС потребовать от Заемщика досрочного возврата суммы кредита (полностью или в части), начисленных процентов, а также иных платежей, причитающихся Кредитору по Кредитному договору, в случаях невыполнения (в т.ч. разового) Заемщиком следующих обязательств:

5.1.4.1. при нарушении сроков погашения кредита и/или уплаты процентов за пользование кредитом, установленных Кредитным договором, в т.ч.:

- при просрочке в осуществлении любого из Ежемесячных аннуитетных платежей по Кредитному договору на 30 (Тридцать) календарных дней и более;

- при допущении просрочек в осуществлении любого из Ежемесячных аннуитетных платежей по Кредитному договору более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая из допущенных просрочек незначительна;

5.1.4.2. при утрате обеспечения, либо ухудшения условий обеспечения по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, а также ненадлежащего исполнения Заемщиком (залогодателем/поручителем – при наличии таковых) своих обязательств по договору(-ам) по обеспечению, указанному(-ым) в Кредитном договоре;

5.1.4.3. при нарушении Заемщиком обязанности по обеспечению возможности для Кредитора осуществлять контроль за целевым использованием суммы кредита;

5.1.4.4. при невыполнении Заемщиком условий о целевом использовании кредита.

В случае принятия Кредитором решения о направлении требования о досрочном погашении всех обязательств по Кредитному договору, Заемщику направляется (в т.ч. по Каналам дистанционного обслуживания) уведомление с требованием досрочного возврата кредита и иных платежей по Кредитному договору (с указанием причин) в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления такого уведомления.

В случае погашения Заемщиком просроченной задолженности, указанной в Требовании о полном досрочном погашении задолженности, до [даты]/ [истечения срока] погашения, указанно(й) (ого) в Требовании о полном досрочном погашении, Кредитор вправе отозвать Требование о полном досрочном погашении путем направления Заемщику письма об отзыве требования о полном досрочном погашении. Стороны настоящим договорились, что направление Кредитором письма об отзыве является изменением даты погашения задолженности по Кредитному договору, установленной Требованием о полном досрочном погашении, на дату погашения, указанную в Кредитном договоре и действующую до направления Кредитором Требования о полном досрочном погашении.

5.1.5. В течение срока действия Кредитного договора требовать от Заемщика предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по Кредитному договору, при этом как в сроки, указанные в соответствующих пунктах Кредитного договора, так и в любой момент на основании письменного требования Кредитора.

5.1.6. Требовать от Заемщика принятия мер, необходимых для сохранения Объекта недвижимости.

5.1.7. Требовать от любого лица прекращения посягательств на Объект недвижимости, угрожающих его утратой или повреждением.

5.1.8. Участвовать в деле при предъявлении третьими лицами к Заемщику иска в суде о признании за ними права собственности или иных прав на Объект недвижимости, его изъятии или обременении, либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества. Если Заемщик отказался от защиты своих прав на Объект недвижимости или не осуществляет их, то Кредитор вправе использовать все способы защиты от имени Заемщика без специальной доверенности и потребовать от Заемщика возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

Если Объект недвижимости оказался в незаконном владении других лиц, Кредитор вправе, действуя от своего имени, потребовать это имущество из чужого незаконного владения в соответствии со ст.ст. 301-303 ГК РФ для передачи его во владение Кредитора.

5.1.9. В случае получения от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из реестра Участников НИС Обратить взыскание на Объект недвижимости в случае:

5.1.9.1. наличия просроченной задолженности по любому из Ежемесячных аннуитетных платежей по Кредитному договору в течение более 30 (Тридцати) календарных дней;

5.1.9.2. допущения просрочек в исполнении обязательств по уплате любого из Ежемесячных аннуитетных платежей по Кредитному договору более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

5.1.9.3. неисполнения Заемщиком требования Кредитора о досрочном возврате кредита, процентов за его использование и иных платежей по Кредитному договору в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая со дня предъявления Кредитором письменного требования о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору;

5.1.9.4. непогашения всей имеющейся задолженности по Кредитному договору при наступлении срока полного исполнения обязательств по Кредитному договору.

5.1.10. В случае получения от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из реестра Участников НИС При невыполнении Заемщиком своих обязательств по погашению задолженности по Кредитному договору и недостаточности или отсутствии денежных средств на счетах Заемщика, открытых у Кредитора, Кредитор вправе обратиться взыскание на имущество Заемщика для покрытия требований по Кредитному договору в установленном действующим законодательством РФ порядке.

5.1.11. При получении от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из реестра Участников НИС в случае обращения взыскания на Объект недвижимости требования Кредитора из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в объеме, имеющемся на дату фактического удовлетворения, включая задолженность Заемщика по кредиту, процентам, начисленным за пользование кредитом, пеням, и прочим платежам, причитающимся Кредитору по Кредитному договору, а также расходы Кредитора, вызванные проведением процедуры по взысканию, оценке и реализации Объекта недвижимости, судебные издержки, расходы, связанные с выселением Заемщика и проживающих в Объекте недвижимости лиц.

В случае если сумма, вырученная от реализации Объекта недвижимости недостаточна для полного удовлетворения требований Кредитора, последний вправе получить недостающую сумму из прочего имущества Заемщика на общих основаниях.

5.1.12. Без согласия Заемщика передавать свои права требования по Кредитному договору третьим лицам и/или использовать права требования по Кредитному договору в соответствии с действующим законодательством РФ, в т.ч. передавать права по закладной на Объект недвижимости другому лицу путем совершения сделки и производства на закладной отметки о новом владельце закладной и саму закладную при наличии предварительного согласия Учреждения (согласие требуется до момента получения от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из реестра Участников НИС) .

5.1.13. В целях уступки своих прав требования по Кредитному договору передать третьим лицам сведения о Заемщике и условиях кредитования.

5.1.14. В случае получения от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из реестра Участников НИС производить без дополнительного согласования и уведомления Заемщика списание денежных средств со счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в погашение задолженности Заемщика по Кредитному договору в день платежа, определенный Кредитным договором, в соответствии с Индивидуальными условиями Кредитного договора , при соблюдении порядка очередности, установленного Общими условиями и при условии предоставления Заемщиком Кредитору права на списание денежных средств.

5.1.15. В случае получения от Учреждения уведомления об исключении Заемщика из реестра Участников НИС Не позднее 7 (семи) календарных дней с даты возникновения просроченной задолженности по кредиту направлять в адрес Заемщика (в т.ч. по Каналам дистанционного обслуживания) уведомление о наличии просроченной задолженности по Кредитному договору).

5.1.16. При исключении Заемщика из реестра Участников НИС: при обращении Заемщика на основании части 1 статьи 6.1-1. ФЗ № 353 от 21.12.2013 с требованием об изменении условий Кредитного договора, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей заемщика на срок, определенный заемщиком,, запросить у Заемщика в срок, предусмотренный ФЗ № 353 от 21.12.2013, документы, подтверждающие в соответствии с законодательством РФ нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие нахождения в трудной жизненной ситуации.

5.2. БАНК ОБЯЗАН

5.2.1 Консультировать Заемщика по вопросам кредитования у Кредитора.

5.2.2. В случае прекращения действия Кредитного договора на основании исполнения Заемщиком или третьим лицом в полном объеме обязательств по Кредитному договору в течение 30 (Тридцати) календарных дней выдать Заемщику документы, подтверждающие полное исполнение им обязательств по Кредитному договору, передать Заемщику закладную (если оформление закладной предусмотрено разделом 11 Индивидуальных условий Кредитного договора), либо осуществить действия с целью снятия обременения с Объекта недвижимости (либо прав требования на Объект недвижимости), находящихся в залоге у Кредитора.

5.2.3. Не менее чем за 3 (Три) календарных дня до даты окончательного погашения Заемщиком обязательств по кредиту направить в адрес Заемщика (в т.ч. по Каналам дистанционного обслуживания) уведомление о фактическом размере Последнего платежа по Кредитному договору, рассчитанного с учетом сумм процентов за пользование кредитом, начисленных в период кредитования Заемщика по причине переноса даты (дат) платежа, приходящейся (-ихся) на выходной (-ые) (праздничный (-ые) день (-и)), не учтенный (-ые) в Графике, и не уплаченных Заемщиком.

5.2.4. В случае передачи прав по закладной иному лицу письменно уведомить об этом Заемщика в течение 10 (Десяти) календарных дней, считая от даты перехода прав по закладной к новому владельцу, с указанием всех реквизитов нового владельца закладной, необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

5.2.5. Не начислять неустойку (пени) и не требовать от Заемщика досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору за счет собственных средств Заемщика, а также не осуществлять списание средств с других счетов Заемщика в случае несвоевременного перечисления Учреждением средств, предоставляемых по договору ЦЖЗ.

5.2.6. До момента получения уведомления ФГКУ «Росвоенипотека», содержащего информацию о прекращении перечисления средств ЦЖЗ в счет исполнения обязательства Заемщика по Кредитному договору (далее – Уведомление ФГКУ «Росвоенипотека») уведомлять ФГКУ «Росвоенипотека»:

- о заключаемых в течение срока действия Кредитного договора дополнительных соглашениях к нему в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня их заключения с приложением оригинала / заверенной Кредитором копии 1 (одного) экземпляра дополнительного соглашения к Кредитному договору;

- об изменении Графика погашения ипотечного кредита в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его изменения (за исключением изменения Графика в связи с частичным досрочным погашением кредита по причине превышения 1/12 Накопительного взноса в текущем финансовом году над Ежемесячным аннуитетным платежом);

- о досрочном (частичном досрочном) погашении ипотечного кредита в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня досрочного (частичного досрочного) погашения (за исключением изменения Графика в связи с частичным досрочным погашением кредита по причине превышения 1/12 Накопительного взноса в текущем финансовом году над Ежемесячным аннуитетным платежом);

- об обращении взыскания на предмет ипотеки не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до дня подачи искового заявления с приложением проекта искового заявления;

- о передаче иному лицу в соответствии с п.5.1.12. прав по закладной (при ее наличии) в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня перехода прав по закладной к новому владельцу закладной с предоставлением сведений, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по закладной.

- о полном погашении ипотечного кредита и остатке средств ЦЖЗ на Счете ЦЖЗ после списания последнего платежа по кредиту в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня полного погашения;

- об остатках задолженности по кредиту и сроках погашения кредита ежегодно в срок до 25 января по форме, согласованной с ФГКУ «Росвоенипотека»;

- о наложении ареста на Счет ЦЖЗ и списании денежных средств со Счета ЦЖЗ по исполнительному документу в течение 3 (трех) дней с момента совершения указанных действий;

5.2.7. Осуществить возврат ФГКУ «Росвоенипотека» средств ЦЖЗ, перечисленных Учреждением на счет ЦЖЗ:

5.2.7.1. при неосуществлении государственной регистрации перехода права собственности по Договору в течение 3 (трех) месяцев с даты зачисления средств на счет ЦЖЗ. Указанный срок может быть продлен на 3 (три) месяца;

5.2.7.2. в счет погашения обязательств по кредиту Заемщика:

- после полного погашения кредита;

5.2.7.3. В случае ошибочного перечисления денежных средств.

5.2.7.4. в случае расторжения Договора. Возврат средств ЦЖЗ производится в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня расторжения Договора.

5.2.7.5. Средства ЦЖЗ, излишне перечисленные ФГКУ «Росвоенипотека» в счет погашения обязательств по кредиту Заемщика после его исключения из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим, не подлежат возврату ФГКУ «Росвоенипотека», а учитываются в счет погашения текущей задолженности по ипотечному кредиту.

В случаях, указанных в п.5.2.7.1.- 5.2.7.3. Кредитор осуществляет возврат денежных средств Учреждению в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения Учреждения уведомления об их возврате.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

6.1. Каждая из Сторон при заключении и исполнении Кредитного договора обязуется сохранять конфиденциальность полученной от другой Стороны финансовой, коммерческой и другой информации и принимать все возможные меры к тому, чтобы предохранить полученную информацию от разглашения.

6.2. Передача информации третьим лицам, опубликование или разглашение информации осуществляется только по взаимному согласию Сторон, за исключением следующих случаев:

6.2.1. информация подлежит раскрытию в силу действующего законодательства (при этом допускается раскрытие информации только лицам, указанным в законе и только в указанных в законе случаях и целях);

6.2.2. информация разглашается по предварительному письменному соглашению Сторон по Кредитному договору.

Вышеуказанные положения не распространяется на правоотношения, возникающие в случае оборота прав Кредитора по закладной или намерения Кредитора осуществить отчуждение Закладной или передачу ее в залог, включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с таким отчуждением или залогом. Заемщик выражает своё безусловное согласие на предоставление Кредитором вышеуказанной информации третьим лицам.

6.3. Настоящим Заемщик предоставляет Кредитору право с момента государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости, с возникновением в силу закона ипотеки Объекта недвижимости в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека», получать сведения о регистрации в Объекте недвижимости граждан от органов ответственных за регистрацию по месту жительства и месту пребывания или иного государственного органа, и выражает свое согласие на предоставление вышеуказанными организациями данных сведений Кредитору.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Процедуры государственной регистрации сделки по оформлению Объекта недвижимости в собственность Заемщика и ипотеки в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека» производятся под контролем Кредитора.

7.2. Любые изменения и дополнения к Кредитному договору, возникающие в ходе его исполнения, оформляются дополнительными соглашениями, которые являются неотъемлемой частью Кредитного договора. Исключение составляют следующее:

- изменение Графика в случаях, установленных Общими условиями;

- изменение размера полной стоимости кредита (за исключением случаев изменения полной стоимости кредита по основаниям, требующим в соответствии с условиями Кредитного договора оформления Сторонами дополнительного соглашения к Кредитному договору).

7.3. Уведомления (извещения, письма и прочие документы) Сторон друг другу считаются направленными надлежащим образом, если они совершены в письменном виде, подписаны Заемщиком/ уполномоченным представителем Кредитора и отправлены заказным почтовым отправлением либо доставлены Заемщиком / курьером Кредитора по адресу Кредитора/ Заемщика, указанным в Кредитном договоре, вручены под расписку Заемщику/уполномоченному представителю Кредитора, а также считаются направленными надлежащим образом, если направлены Заемщику/ Кредитору по Каналам дистанционного обслуживания, либо отправлены по факсу.

Уведомление считается направленным с даты, проставленной почтовым отделением в почтовой квитанции, с даты получения уведомления Заемщиком/ Кредитором, указанной в уведомлении (при доставке курьером), или с даты отправки уведомления посредством факсимильной связи или с даты отправки уведомления по Каналам дистанционного обслуживания.

7.4. В случае возникновения материальной выгоды, полученной Заемщиком от экономии на процентах за пользование кредитом, она подлежит налогообложению в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Обязанность по исчислению налога на доходы Заемщика с сумм материальной выгоды и информированию налогового органа о его размере возложена на Кредитора по месту своего учета. В случае невозможности удержания Кредитором налога на доходы физических лиц с сумм материальной выгоды Заемщик обязан самостоятельно согласно действующему налоговому законодательству РФ подать налоговую декларацию в налоговый орган и уплатить налог на доходы физических лиц с сумм материальной выгоды. Заемщик вправе обратиться к Кредитору с письменным заявлением о предоставлении ему справки об указанных доходах и размере исчисленного налога на доходы физических лиц с сумм материальной выгоды по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов.

7.5. Кредитор и Заемщик обмениваются информацией путем направления друг другу письменных уведомлений.

Уведомления (извещения, письма и прочие документы) Сторон друг другу считаются направленными надлежащим образом, если они совершены в письменном виде, подписаны Заемщиком/ Представителем Заемщика уполномоченным представителем Кредитора и отправлены заказным почтовым отправлением либо доставлены Заемщиком/ Представителем Заемщика/ курьером Кредитора по адресу Кредитора/ Заемщика/ Представителя Заемщика, указанным в Кредитном договоре, вручены под расписку Заемщику/ Представителю Заемщика /уполномоченному представителю Кредитора, а также считаются направленными надлежащим образом, если направлены Заемщику/ Представителю Заемщика/Кредитору по Каналам дистанционного обслуживания, либо отправлены по факсу.

Уведомление считается направленным с даты, проставленной почтовым отделением в почтовой квитанции, с даты получения уведомления Заемщиком/Представителем Заемщика / Кредитором, указанной в уведомлении (при доставке курьером), или с даты отправки уведомления посредством факсимильной связи или с даты отправки уведомления по Каналам дистанционного обслуживания.