

## **ТИПОВАЯ ФОРМА**

Общих условий договора ипотечного  
кредитования

## **ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

### **СОДЕРЖАНИЕ:**

<a href="#">Термины и определения</a> .....	1
1. <a href="#">Предмет договора</a> .....	4
2. <a href="#">Порядок предоставления кредита</a> .....	8
3. <a href="#">Условия применения Дисконта(-ов) и/или Надбавки(-ок) по Договору</a> .....	9
4. <a href="#">Права и обязанности сторон</a> .....	10
3.1. <a href="#">Заемщик обязуется</a> .....	10
3.2. <a href="#">Заемщик имеет право</a> .....	13
3.3. <a href="#">Кредитор обязуется</a> .....	14
3.4. <a href="#">Кредитор имеет право</a> .....	14
5. <a href="#">Ответственность сторон</a> .....	16
6. <a href="#">Прочие условия</a> .....	16
7. <a href="#">Заключительные положения</a> .....	19

### **Термины и определения**

Используемые в Договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе.

**Базовая процентная ставка** – процентная ставка указанная в паспорте ипотечного кредитного продукта, без учета Дисконта (-ов) и Надбавки (-ок), исчисляемая в процентах годовых и применяемая при расчете Процентной ставки по кредитному договору.

**График платежей** – информационный расчет платежей Заемщика за Первый процентный период, за Последний процентный период и Ежемесячных платежей (включая информацию о суммах по возврату Основного долга и уплате процентов в составе Ежемесячных платежей и платежа за Последний процентный период, а также об общей сумме выплат в течение срока действия Договора), составляемый Кредитором и предоставляемый Заемщику способом, определенным Договором, по факту предоставления Заемных средств, а также в случаях изменения размера Ежемесячного платежа и/или Процентной ставки (если предусмотрено условиями Договора) и/или Срока пользования заемными средствами в соответствии с условиями Договора, в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Договору. График платежей в отношении плановых Ежемесячных платежей учитывает случаи, когда последний календарный день Процентного периода совпадает с Нерабочим днем.

**Дата получения Кредитором Информации о регистрационном учете** - дата приема сообщения, зафиксированная почтовым сервисом Кредитора в качестве даты доставки сообщения, если дата приема сообщения – в пределах Операционного времени. Датой приема электронного сообщения, поступившего в адрес Кредитора за пределами Операционного времени, является дата, следующая за датой, зафиксированной почтовым сервером Кредитора, в качестве даты доставки сообщения.

**Дата предоставления** - дата вручения Кредитору под роспись Документа регистрационного учета (при его предоставлении на бумажном носителе) или дата размещена Документа

регистрационного учета в Личном кабинете заемщика/ Интернет-банке (при предоставлении в виде Электронного образа документа).

**Дисконт** – величина уменьшения Базовой процентной ставки, исчисляемая в процентах годовых и применяемая при расчете значения Процентной ставки по кредитному договору.

**Договор страхования** – договор (-ы) (полис (-ы)) Имущественного страхования и/или Личного страхования, по условиям которого (-ых) первым выгодоприобретателем является Кредитор, при этом:

– **Имущественное страхование** – страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением недвижимого имущества, являющегося Предметом ипотеки;

– **Личное страхование** – страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Заемщика, в результате несчастного случая или болезни (заболевания). Личное страхование осуществляется в случае, если обязательство по осуществлению Личного страхования предусмотрено Договором;

**Договор ипотечного кредитования (далее Договор)** – кредитный договор установленный Банком формы, состоящий из индивидуальных условий и общих условий, согласно которому Банк обязуется предоставить физическому лицу кредит, а физическое лицо обязуется возратить кредит и уплатить проценты за него в порядке и на условиях, установленных кредитным договором.

Настоящий Договор, в соответствии с п.3 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации является смешанным.

**Документ регистрационного учета** – оригинал или нотариально удостоверенная копия документа по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, в сфере контроля за оборотом наркотических средств, психотропных веществ и их прекурсоров, в сфере миграции, с даты выдачи которого прошло не более 1 (Одного) месяца по состоянию на Дату предоставления. В случае, если на Дату предоставления предоставление Документа регистрационного учета в соответствии с законодательством и/или нормативными правовыми актами Российской Федерации будет относиться к компетенции иного федерального органа исполнительной власти, то по форме, установленной этим федеральным органом исполнительной власти.

**ЕГРН** - Единый государственный реестр недвижимости.

**Ежемесячный платеж** – ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый процентный период и Последний процентный период), включающий сумму по возврату Заемных средств (Основного долга) и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей.

**Заемные средства** – сумма денежных средств (в случае если Кредитором является кредитная организация – сумма кредита, в случае если Кредитором является некредитная организация – сумма займа), предоставленная Заемщику в рамках Договора (далее по тексту Договора равнозначным термином является «Основной долг»).

**Заемщик** – физическое лицо, заключившее с Кредитором Договор ипотечного кредитования.

**Заемщик по Программе «Дальневосточная ипотека»** - Заемщик по Договору, который на дату заключения Договора:

- состоит в браке с гражданином Российской Федерации, являющимся солидарным Заемщиком по Договору, и возраст обоих супругов не превышает 35 лет. При этом указанный солидарный Заемщик также является Заемщиком по Программе «Дальневосточная ипотека»;

- не состоит в браке, его возраст не более 35 лет и имеет ребенка - гражданина Российской Федерации, возраст которого не превышает 18 лет.

По тексту Договора под Заемщиком по Программе «Дальневосточная ипотека» понимается также любой из Заемщиков по Программе «Дальневосточная ипотека», если Заемщиков по Программе «Дальневосточная ипотека» несколько.

- Гражданин, переехавший на работу из других субъектов Российской Федерации в рамках реализации региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов в субъекты Российской Федерации, входящие в состав Дальневосточного федерального округа.

**Закладная** – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) Предмета ипотеки.

**Залогодатель** – собственник Предмета ипотеки.

**Залогодержатель (Кредитор)** – кредитор по Договору.

**Индивидуальные условия Договора** – часть Договора ипотечного кредитования, содержащая условия, которые согласовываются Кредитором и Заемщиком индивидуально, и утверждаются путем подписания их Кредитором и Заемщиком.

**Информация о регистрационном учете** – направленная Кредитору по электронной почте в порядке, предусмотренном Договором, следующая информация:

– номер и дата Договора;

– дата регистрации по месту жительства в Предмете ипотеки Заемщика по Программе «Дальневосточная ипотека» с указанием полностью его фамилии, имени, отчества; или

– дата снятия с регистрационного учета по месту жительства в Предмете ипотеки Заемщика по Программе «Дальневосточная ипотека» с указанием полностью его фамилии, имени, отчества.

**Личный кабинет заемщика/ Интернет-банк** – информационное пространство, представляющее собой веб-сервис, предназначенный для обмена информацией между Заемщиком и Кредитором в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации, доступ к которому предоставляется Кредитором (при наличии соответствующего сервиса) с использованием индивидуального логина и пароля.

**Льготный период** – период времени, определенный Заемщиком в Требовании, со дня, указанного в Требовании, не более шести месяцев (обе даты включительно), в котором осуществляется временное приостановление исполнения обязательств Заемщиком по Договору либо уменьшение размера Ежемесячных платежей в зависимости от того, что указано в Требовании. В случае, если период времени Льготного периода и дата начала не определены Заемщиком в Требовании, то Льготный период считается равным 6 (шести) месяцам, а датой начала Льготного периода - дата направления Требования Кредитору, (обе даты включительно).

**Надбавка** - величина увеличения Базовой процентной ставки, исчисляемая в процентах годовых и применяемая при расчете значения Процентной ставки по кредитному договору.

**Нерабочие дни** – суббота и воскресенье (выходные дни), а также нерабочие праздничные дни, установленные Трудовым кодексом Российской Федерации, и те дни, на которые переносятся выходные дни в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации о переносе выходных дней на другие дни в очередном календарном году. В случаях, когда в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

**Операционное время** – период времени, относящийся к рабочим дням Кредитора и установленный для приема Кредитором Информации о регистрационном учете, а именно: с 9.00 до 18.00 по московскому времени.

**Остаток основного долга (заемных средств)** – Сумма заемных средств за вычетом поступивших Кредитору платежей в счет ее возврата.

**Отложенный платеж** – разница между Ежемесячным платежом и Платежом льготного периода, отложенный на конец Срока пользования заемными средствами, уплачиваемый после уплаты Ежемесячных платежей в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора, до погашения размера обязательств Заемщика по Ежемесячным платежам до предоставления Льготного периода. При этом Срок пользования заемными средствами продлевается на срок действия Льготного периода.

**Паспорт ипотечного кредитного продукта** – утвержденный Банком, информационный документ, содержащий стандартные условия и особенности ипотечного продукта.

**Первый процентный период** – период с даты, следующей за датой предоставления Заемных средств, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлены Заемные средства

(обе даты включительно), а в случае предоставления Заемных средств в последний календарный день месяца – период с даты, следующей за датой предоставления Заемных средств, по последнее число календарного месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены Заемные средства, (обе даты включительно).

**Переплата** – поступивший Кредитору в отсутствие уведомления о досрочном возврате Заемных средств платеж Заемщика в сумме, превышающей размер обязательств по возврату Остатка основного долга, начисленных процентов, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии).

**Платеж льготного периода** – ежемесячный платеж в Льготный период в размере фиксированной суммы, определенной Заемщиком в Требовании, включающий сумму по уплате начисленных процентов и/или по возврату Заемных средств (Основного долга), в соответствии с Графиком платежей. Данный платеж включает в себя в первую очередь проценты/ их часть в Ежемесячном платеже и во вторую очередь Основной долг/ его часть в Ежемесячном платеже. Данный термин имеет силу в случае установления Заемщиком уменьшения размера Ежемесячных платежей в Требовании.

**Последний процентный период** – период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства Заемщика по Договору должны быть исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно).

**Предельный размер процентной ставки** - размер ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату заключения Договора, увеличенной на 4 (четыре) процентных пункта.

**Программа «Дальневосточная ипотека»** - Условия программы «Дальневосточная ипотека», утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2019 № 1609.

**Продавец** – лицо, осуществляющее продажу/ отчуждение Предмета ипотеки Залогодателю.

**Просроченный платеж** – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченный (-ая) в сроки, установленные Договором, и включающий (-ая) неуплаченные суммы по возврату Остатка основного долга и/или уплате начисленных процентов.

**Процентная ставка** – значение процентной ставки по кредиту в процентах годовых, применяемое для расчета подлежащих уплате процентов.

Процентная ставка устанавливается в кредитном договоре в размере Базовой процентной ставки, за исключением случаев применения Дисконта(-ов)/Надбавки(-ок) установленных разделом 2 Общих условий и п.4 Индивидуальных условий Договора.

**Процентный период** – период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно).

**СМЭВ** – Система межведомственного электронного взаимодействия.

**Требование** – требование Заемщика об изменении условий Договора, предусматривающее приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера Ежемесячных платежей на Льготный период при наступлении условий, на основании которых у Заемщика возникает соответствующее право в рамках 353-ФЗ.

**Электронный образ документа** – электронная (отсканированная) копия оригинала документа, существующего на бумажном носителе.

**102-ФЗ** - Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

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

**353-ФЗ** - Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

Иные термины и определения вводятся по тексту Договора.

По всему тексту Договора: под рублями понимаются рубли Российской Федерации.

## **1. Предмет договора**

1.1. По настоящему Договору Кредитор обязуется предоставить Заемщику Заемные средства в сумме и порядке, предусмотренных настоящим Договором, а Заемщик обязуется возвратить

Кредитору Заемные средства, уплатить проценты за пользование ими и неустойку (при наличии) на условиях, установленных Договором.

1.2. Денежные обязательства Заемщика, возникающие из настоящего Договора, обеспечены способами, предусмотренными п. 10 Условий договора кредита, обеспеченного ипотекой.

1.3. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Размер ежемесячного платежа} = \text{ООД} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП}-2)}}$$

где ООД – Остаток основного долга (заемных средств);

ПС – величина, равная 1/12 (одной двенадцатой) от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Договором;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средств ПП соответствует сроку, указанному в п. 2 Индивидуальных условий Договора (в месяцах), минус 2 (Два).

Расчет размера ежемесячного платежа происходит с точностью до рубля либо копеек (согласно Графику платежей), при этом округление производится по математическим правилам.

Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления Заемных средств и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки на условиях Договора (при наличии таких условий) или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Заемных средств в порядке, установленном Договором.

1.4. Датой фактического предоставления Суммы заемных средств является дата их зачисления на Счет.

1.5. Проценты за пользование Заемными средствами начисляются за Процентный период из расчета фактического количества календарных дней в Процентном периоде и фактического Остатка основного долга, исчисляемого на начало каждого календарного дня пользования Заемными средствами в Процентном периоде, начиная с даты, следующей за датой фактического предоставления Заемных средств, и по дату фактического возврата Заемных средств либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

1.6. Расчет Остатка основного долга и суммы процентов за пользование Заемными средствами производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых за пользование Заемными средствами, промежуточных округлений до копеек в течение Процентного периода не допускается.

1.7. Базой для начисления процентов за пользование Заемными средствами является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

1.8. Заемщик возвращает Заемные средства и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды.

1.9. Исполнение обязательств по Договору может быть осуществлено Заемщиком следующими способами:

1.9.1. в случае если Кредитором является кредитная организация, в том числе в результате передачи прав по Договору:

1) безналичным списанием Кредитором денежных средств со Счета на счет Кредитора на основании разовых или долгосрочных распоряжений;

2) внесением наличных денежных средств в кассу Кредитора;

3) списанием по поручению Заемщика денежных средств с любого из счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в счет погашения задолженности по Договору.

В случае списания средств в валюте, отличной от валюты Заемных средств по настоящему Договору, Кредитор вправе конвертировать денежные средства в валюту обязательства по курсу Кредитора на день совершения операции.

1.9.2. в случае если Кредитором является некредитная организация, в том числе в результате передачи прав по Договору:

- 1) безналичным перечислением денежных средств со счетов Заемщика на счет Кредитора;
- 2) безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет Кредитора;
- 3) внесением наличных денежных средств в кассу Кредитора (при ее наличии).

1.10. Заемщик перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), в нижеследующие сроки:

1.10.1. Платеж за Первый процентный период по Договору подлежит внесению не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период процентов за пользование Заемными средствами.

1.10.2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей. Заемщик обязан обеспечить наличие Ежемесячных платежей в размере, установленном Договором, на счете либо в кассе Кредитора на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений Кредитора.

1.10.3. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей и неустойки (при наличии) является последний календарный день Процентного периода. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей и неустойки (при наличии) с Нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.

1.10.4. В случае если в текущем Процентном периоде размер процентов, начисленных за фактическое количество дней пользования Заемными средствами в течение Процентного периода в соответствии с условиями Договора, превышает плановый размер Ежемесячного платежа, то платеж за указанный Процентный период определяется равным сумме процентов, фактически начисленных за текущий Процентный период.

1.10.5. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Кредитора либо внесения в кассу Кредитора платежа за Последний процентный период, включающий сумму Остатка основного долга, неуплаченных процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно) за пользование Заемными средствами, Просроченных платежей, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с Нерабочим днем датой полного исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком основного долга.

1.11. В случае если на момент полного возврата Заемных средств общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, вследствие произошедших переносов Нерабочих дней отличается (в большую или меньшую сторону) от суммы процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями Договора, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка основного долга и суммы фактически начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).

1.12. В случае если размер Ежемесячного платежа превышает полный фактический объем обязательств Заемщика, то такой платеж определяется равным полному фактическому объему обязательств Заемщика на дату очередного платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.

1.13. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Заемщиком из суммы Ежемесячного платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по возврату Остатка основного долга.

1.14. В случае возникновения Просроченного платежа Кредитор:

1.14.1. Начисляет проценты по ставке, установленной Договором:

- на Остаток основного долга, исчисляемый на начало каждого календарного дня пользования Заемными средствами в Процентном периоде;
- на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга за каждый календарный день просрочки по дате фактического погашения Просроченного платежа (включительно).

Датой фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с условиями Договора пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет или в кассу Кредитора в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).

1.14.2. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга, допускает их округление по истечении каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также по факту его полной либо частичной уплаты. Округление процентов производится по математическим правилам с точностью до копеек. Округление процентов, начисленных на сумму планового Остатка основного долга, и процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга, производится отдельно по каждой из указанных сумм.

1.14.3. Уведомляет (по телефону и/или SMS и/или почтовым отправлением) Заемщика об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа следующих сумм:

- суммы Просроченных платежей;
- суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга;
- суммы неустойки (при наличии).

1.14.4. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика, для исполнения им обязательств по Договору в полном объеме, устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:

- 1) в первую очередь – издержки Кредитора по получению исполнения обязательств по Договору;
- 2) во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов;
- 3) в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга;
- 4) в четвертую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга
- 5) в пятую очередь – требование по уплате плановых процентов, начисленных на Остаток основного долга;
- 6) в шестую очередь – требование по плановому возврату Остатка основного долга;
- 7) в седьмую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
- 8) в восьмую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет возврата суммы Основного долга.

Кредитор вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Заемщиком. Кредитор вправе вне зависимости от установленной очередности в первую очередь погасить требования по возврату Остатка основного долга.

1.15. В случае допущения Заемщиком просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование Заемными средствами начисляются по дате исполнения обязательств (включительно) в полном объеме либо по дате вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

1.16. Досрочное полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по возврату Заемных средств возможно в следующем порядке:

1.16.1. Заемщик представляет Кредитору уведомление о досрочном возврате Заемных средств не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа (не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного платежа – при направлении уведомления с использованием Личного кабинета заемщика/ Интернет-банка, при

этом данный срок может быть сокращен при наличии технической возможности у Кредитора). Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Кредитору уведомления Заемщика Кредитор вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.

1.16.2. При отсутствии неисполненных Заемщиком обязательств по Договору, срок исполнения которых наступил, Кредитор учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Заемных средств в дату, указанную в уведомлении Заемщика, при условии их своевременного поступления на счет либо в кассу Кредитора.

1.16.3. После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата Заемных средств размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом Срок пользования заемными средствами сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору не заключается. Кредитор предоставляет Заемщику новый График платежей исходя из условий Договора в срок до 15 (пятнадцатого), (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца, следующего за месяцем совершения Заемщиком частичного досрочного возврата Заемных средств, способами, предусмотренными Договором.

1.16.4. С согласия Кредитора и по желанию Заемщика размер Ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического Остатка основного долга и Срока пользования заемными средствами в соответствии с формулой, указанной в п. 1.3. настоящего Договора. Кредитор предоставляет Заемщику новый График платежей с учетом соответствующих изменений способами, предусмотренными Договором.

1.16.5. При осуществлении платежа в счет досрочного возврата Заемных средств по Договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными / региональными / муниципальными нормативными правовыми актами (в том числе за счет средств Материнского (семейного) капитала), а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями Договоров страхования, п. 1.16.1. настоящего Договора не применяется. В данном случае Заемщик должен не позднее даты фактического поступления средств предоставить Кредитору информацию о способе учета поступивших денежных средств в счет исполнения обязательств в письменной форме. При отсутствии такого уведомления Кредитор при поступлении денежных средств осуществляет частичное досрочное погашение Основного долга и пересчет Графика платежей в соответствии с п. 1.16.3. настоящего Договора.

1.17. Календарный месяц, в котором осуществлено полное досрочное исполнение обязательств по Договору, считается Последним процентным периодом.

1.18. При наличии соответствующего письменного заявления Заемщика, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета, сумма Переплаты (в том числе, если Кредитором является некредитная организация и в случае передачи Кредитором прав по Договору некредитной организации) возвращается на банковский счет, указанный в заявлении Заемщика.

1.19. При отсутствии письменного заявления Заемщика сумма Переплаты, по усмотрению Кредитора, может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств Заемщика:

- по уплате Ежемесячного платежа в Процентном периоде (Процентных периодах), следующем за календарным месяцем поступления Переплаты на счет Кредитора;
- в качестве досрочного платежа по возврату Остатка основного долга при получении Кредитором уведомления о досрочном возврате Заемных средств.

## **2. Порядок предоставления кредита.**

2.1. Кредит предоставляется Банком при условии предоставления Клиентом всех необходимых для оформления Кредита документов.

2.2. Кредит предоставляется способом, согласованным Сторонами в Индивидуальных условиях Договора: способ выдачи Кредита определяется в Индивидуальных условиях.

2.3. В случае если Индивидуальными условиями Договора предусмотрено открытие Банком Клиенту Счета, все операции по такому счету, связанные с исполнением обязательств по Договору, включая открытие счета, выдачу Клиенту и зачисление на счет Клиента Кредита, осуществляются Банком бесплатно.



2.4. Подписывая индивидуальные условия Клиент тем самым дает Банку распоряжение на открытие Счета в рублях Российской Федерации на следующих условиях:

- расчеты по Счету осуществляются в порядке, установленном действующим законодательством РФ и нормативными актами Банка России, на основании платежных документов, составленных по формам, установленным законодательством РФ и действующими банковскими правилами;
- Клиент предоставляет Банку право без распоряжения Клиента осуществлять списание денежных средств со Счета в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора, а также в случае ошибочного зачисления Банком денежных средств на счет Клиента;
- Клиент обязуется возместить Банку в безусловном порядке суммы денежных средств, ошибочно зачисленных Банком на счет Клиента;
- Банк не начисляет и не выплачивает Клиенту проценты за пользование денежными средствами, находящимися на Счете;
- Банк осуществляет расчетно-кассовое обслуживание Счета без взимания платы, за исключением услуг, указанных в Тарифах на услуги, оказываемые клиентам по договорам текущего банковского счета по обслуживанию кредитного договора (далее – «Тарифы»);
- Клиент обязан регулярно обращаться в Банк за получением сведений об изменении Тарифов. Посещение Клиентом соответствующих разделов веб-сайта Банка в сети Интернет по адресу: [www.albank.ru](http://www.albank.ru) (содержащих условия о действующих тарифах) приравнивается к обращению Клиента за соответствующей информацией непосредственно в Банк.
- Денежные средства на Счете застрахованы в порядке, размере и на условиях, установленных Федеральным законом от 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации».

2.4.1. Подписывая индивидуальные условия Клиент тем самым дает Банку поручение на осуществление перечисления денежных средств, со счетов указанных в Индивидуальных условиях в размере необходимом для осуществления всех платежей для погашения задолженности по кредитному договору.

### **3. Условия применения Дисконта(-ов) и/или Надбавки(-ок) по Договору**

3.1. Индивидуальными условиями Договора с 05.02.2021г. предусмотрена возможность применения Дисконта(ов) и/или Надбавки(-ок) к Базовой процентной ставке, в размере и на условиях указанных в Паспортах ипотечных кредитных продуктов. Сочетание (суммирование) дисконта (-ов) и надбавки (-ок) допускается. По Договорам заключенным до 05.02.2021г. данное условие не применяется.

3.2. Банк вправе применить или отменить Дисконт(-ы) к Базовой процентной ставке. Получение Дисконта не является условием заключения Договора. При наличии двух и более Дисконтов дисконты суммируются, отмена одного Дисконта не является основанием для отмены другого Дисконта.

3.2.1. Для Заемщика/Заемщиков отнесенных к категории «Зарплатный клиент» Банк вправе применить дисконт в размере указанном в Индивидуальных условиях к Базовой процентной ставке, при соблюдении Заемщиком/Заемщиками определенных в Договоре условий. Категория «Зарплатный клиент» определяется Паспортом ипотечного кредитного продукта действовавшим на момент подписания Договора.

3.2.1.1. Применение Дисконта для категории «Зарплатный клиент»:

Банк вправе применить Дисконт к Базовой процентной ставке в течении срока действия Договора в случае поступлений заработной платы на счет Заемщика (одного из Заемщиков) в Банке при соблюдении условия периодичности поступлений. Условие о периодичности поступлений считается соблюденным, если в течение 3 (трех) предшествующих месяцев зачислено не менее 1 (одного) поступления заработной платы на счет Заемщика в Банке. Даты проверки условия периодичности поступлений: первое февраля, первое мая, первое августа и первое ноября соответствующих месяцев того года, в котором был заключен Договор и в последующие за ним годы до даты завершения Договора. В случае применения Дисконта процентная ставка изменяется с даты проверки.

3.2.1.2. Отмена Дисконта для категории «Зарплатный клиент»:

Банк вправе отменить применение Дисконта к Базовой процентной ставке в случае не соблюдения условия периодичности поступлений Заемщиком. Проверка условия периодичности поступлений устанавливается в следующие даты: первое января года следующего за годом заключения Договора и в последующие за ним годы до даты завершения Договора.

3.3. Банк вправе применить или отменить Надбавку (-и) к Базовой процентной ставке. При наличии двух и более Надбавок Надбавки суммируются, отмена одной Надбавки не является основанием для отмены другой Надбавки.

#### **4. Права и обязанности сторон**

##### **4.1. Заемщик обязуется:**

4.1.1. Возвратить полученные в рамках Договора Заемные средства, уплатить проценты, начисленные за пользование Заемными средствами, а также уплатить сумму неустойки (при наличии).

4.1.2. Осуществлять платежи в счет возврата Суммы заемных средств и уплаты процентов в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4.1.3. Обеспечить наличие страхового обеспечения на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

4.1.4. Направить страховую выплату по Договорам страхования в счет погашения требований Кредитора по Договору.

4.1.5. Предоставлять возможность Кредитору не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.

4.1.6. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Кредитора.

4.1.7. В соответствии с п. 1 ст. 40, п. 3 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не сдавать Предмет ипотеки внаем или в аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Кредитора.

4.1.8. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонты.

4.1.9. Уведомить Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.

4.1.10. По требованию Кредитора не чаще четырех раз в течение года предоставлять Кредитору информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Кредитора.

4.1.11. Уведомлять Кредитора об изменении сведений, указанных в преамбуле и разделе «Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон» Договора, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Кредитора путем предоставления (направления) Кредитору письменного уведомления.

4.1.12. Предоставлять Кредитору сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса Российской Федерации) в части, касающейся изменения правового режима Предмета ипотеки, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Кредитора.

4.1.13. По требованию Кредитора предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Заемщиком своих обязательств по Договору.

4.1.14. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе в случае если Кредитор возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Кредитора.

4.1.15. Предоставлять по требованию Кредитора (в случае, если Кредитором является кредитная организация) документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными организациями Предмета ипотеки по месту его нахождения, в целях исполнения Кредитором требований законодательства Российской Федерации.

4.1.16. Если Недвижимое имущество является нежилым помещением (апартаментами): – до полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору и погашения регистрационной записи

об ипотеке Недвижимого имущества не осуществлять процедуру перевода нежилого помещения в жилой фонд; – не использовать Недвижимое имущество для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

4.1.17. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации залога (ипотеки) Предмета ипотеки по договору об ипотеке предъявить Кредитору оригинал договора об ипотеке, подтверждающего произведенную государственную регистрацию ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора. В случае отсутствия на Договоре приобретения подтверждения произведенной государственной регистрации залога Прав требования в пользу Кредитора в силу закона или обременения Прав требования в виде залога в силу закона в пользу Кредитора в выписке из ЕГРН на земельный участок, на котором осуществляется строительство дома, в котором расположен Предмет ипотеки (в случае предоставления выписки из ЕГРН Кредитору), а также в случае отказа в регистрации залога Прав требования в пользу Кредитора незамедлительно подписать с Кредитором договор залога прав требования и осуществить своими силами и за свой счет все предусмотренные законодательством Российской Федерации фактические и юридические действия, необходимые для его государственной регистрации, не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания договора залога прав требования, в том числе представить его и все необходимые для государственной регистрации документы в орган регистрации прав, не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с даты подписания договора залога прав требования. В срок, не превышающий 3 (трех) календарных дней с даты регистрации залога Прав требований по договору залога прав требования, предъявить Кредитору оригинал договора залога прав требования, подтверждающего произведенную государственную регистрацию залога в пользу Кредитора.

4.1.18. Возвратить всю сумму Заемных средств и уплатить причитающиеся проценты за пользование Заемными средствами и неустойку, предусмотренные условиями Договора, в случае отказа Заемщика/ Залогодателя либо организации (-ий) и/или физического (-их) лиц (-а), осуществляющей (-его; -их) продажу и/или строительство/ инвестирование строительства Предмета ипотеки, от исполнения заключенного между ними и/или заключения/ расторжения Договора приобретения в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения денежных средств от организации (-ий) и/или физического (-их) лиц (-а), осуществляющей (-его; -их) продажу и/или строительство/ инвестирование строительства Предмета ипотеки. **При расчетах по договору участия в долевом строительстве с использованием счета эскроу:** в случае отказа Заемщика/ Залогодателя либо организации, осуществляющей строительство Предмета ипотеки, от исполнения заключенного между ними и/или расторжения Договора приобретения, возвратить всю сумму Заемных средств и уплатить причитающиеся проценты за пользование Заемными средствами и неустойку, предусмотренные условиями Договора, незамедлительно (не позднее одного рабочего дня) после перечисления Заемщику/ Залогодателю банком, являющимся эскроу-агентом, денежных средств со счета эскроу Заемщика/ Залогодателя.

4.1.19. При наличии оснований для досрочного возврата задолженности по Договору, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором, досрочно возвратить задолженность по Договору в срок, установленный в Требовании Кредитора. **При предоставлении кредита на цели приобретения Предмета ипотеки с использованием индивидуальных банковских сейфов Кредитора (далее - ИБС) для проведения расчетов по сделкам купли-продажи:** – в случае расторжения и/или незаключения Договора приобретения Предмета ипотеки незамедлительно после изъятия Заемщиком/ Залогодателем из ИБС денежных средств возвратить всю сумму Заемных средств и уплатить причитающиеся проценты за пользование Заемными средствами, неустойку, предусмотренные условиями Договора.

4.1.20. Если Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта «Дальневосточная ипотека» в период, начиная с двухсот семьдесят первого дня со дня государственной регистрации права собственности Заемщика (одного из солидарных заемщиков (если их несколько)) на Предмет ипотеки до даты, отстоящей на 5 лет от даты выдачи Заемных средств, предоставлять Кредитору Информацию о регистрационном учете Заемщика по Программе «Дальневосточная ипотека» в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с даты регистрации по месту жительства в Предмете ипотеки/ снятия с регистрационного учета по месту

жительства в Предмете ипотеки. При этом первый раз Информация о регистрационном учете (о факте регистрации по месту жительства в Предмете ипотеки) должна быть направлена Заемщиком в такой срок, чтобы Датой получения Кредитором Информационного сообщения являлась дата не позднее последнего дня Процентного периода, в котором истек двести семьдесят один день со дня государственной регистрации права собственности Заемщика (одного из солидарных заемщиков (если их несколько)) на Предмет ипотеки. Информация о регистрационном учете направляется Заемщиком по адресу электронной почты Кредитора, указанному в разделе «Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон», Договора или иному адресу электронной почты Кредитора, доведенному до сведения Заемщика после заключения Договора путем направления смс-сообщения либо путем размещения информации в Личном кабинете заемщика/ Интернет-банке. Датой исполнения обязанности Заемщика по предоставлению Кредитору Информации о регистрационном учете является Дата получения Кредитором Информационного сообщения о регистрационном учете. (По договорам заключенным до 30.09.2020г.)

4.1.20.1. В случае если заемщик, а также супруг (супруга) заемщика, на дату заключения кредитного договора не были зарегистрированы по месту жительства на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, то такой заемщик или супруг (супруга) заемщика обязуется представлять кредитору в порядке, согласованном с кредитором, документы в отношении себя, подтверждающие факт регистрации по месту жительства, факт снятия с регистрационного учета по месту жительства по адресу жилого помещения, построенного или приобретенного с использованием кредитных средств, предоставленных по кредитному договору, по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере внутренних дел, в сфере контроля за оборотом наркотических средств, психотропных веществ и их прекурсоров, в сфере миграции, в период начиная с 271-го календарного дня со дня государственной регистрации права собственности заемщика на указанное жилое помещение до даты, отстоящей на 5 лет от даты выдачи кредита. (По договорам заключенным после 30.09.2020г.)

4.1.21. Если Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта «Дальневосточная ипотека» в срок, не превышающий 30 (Тридцати) календарных дней с даты доставки требования Кредитора, предоставить Кредитору Документ регистрационного учета одним из следующих способов: – путем направления по почте/ курьерской доставкой заказным письмом с уведомлением о вручении либо личным вручением Кредитору; либо – путем размещения Электронного образа Документа регистрационного учета в Личном кабинете заемщика/ Интернет-банке (при наличии технической возможности у Кредитора). Обязанность Заемщика по предоставлению Кредитору Документа регистрационного учета считается выполненной в Дату предоставления.

4.1.22. Настоящим Заемщик поручает Кредитору без предоставления Кредитору соответствующего заявления на досрочное погашение Заемных средств:

4.1.23. направить следующие денежные средства в дату их поступления на счет Кредитора или на Счет на погашение (в том числе досрочное) задолженности по Договору:

4.1.24. а) все денежные средства, полученные от Продавца/ с залогового счета (при расчетах через счет эскроу в рамках 214-ФЗ)/ со счета Заемщика (как депонента), на который денежные средства поступили со счета эскроу (при расчетах через счет эскроу в рамках 214-ФЗ), в случае расторжения/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения) Договора приобретения/ признанием незаключенной сделкой Договора приобретения/ недействительной сделкой Договора приобретения/ отказом в государственной регистрации Договора приобретения (если его регистрация предусмотрена законодательством РФ) в порядке ст. 313 ГК РФ;

4.1.25. б) денежные средства, полученные на счет Кредитора или на Счет от третьего лица – покупателя Предмета ипотеки (в случае отчуждения Предмета ипотеки Залогодателем с согласия Кредитора) в порядке ст. 313 ГК РФ на основании расчетного документа с указанием в

назначении платежа, что осуществляется погашение долга по Договору за Заемщика в счет оплаты цены по договору об отчуждении Предмета ипотеки;

4.1.26. все поступившие на Счет денежные средства в результате отмены/ окончания срока действия аккредитива (-ов), на который (-ые) зачислены Заемные средства, открытого (-ых) Кредитором на основании заявления Заемщика, исполнение которого (-ых) не осуществилось, направить в дату поступления на Счет на погашение (в том числе досрочное) задолженности по Договору в сумме, необходимой для такого погашения задолженности по Договору.

4.1.27. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Кредитора предоставить Кредитору кадастровый номер Предмета ипотеки и/или иные запрошенные Кредитором сведения, идентифицирующие Предмет ипотеки, для запроса Кредитором в ЕГРН информации о государственной регистрации права собственности Заемщика (одного из солидарных заемщиков (если их несколько)) на Предмет ипотеки.

4.1.28. Предъявить Кредитору (или его уполномоченному представителю) не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора приобретения (если его регистрация предусмотрена законодательством)/ перехода права собственности к Залогодателю на Предмет ипотеки по Договору приобретения оригинал или заверенную Продавцом/ нотариально удостоверенную копию Договора приобретения.

#### 4.2. **Заемщик имеет право:**

4.2.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат Остатка основного долга на условиях, установленных Договором. До фактического предоставления Заемных средств отказаться от их получения, направив письменное заявление Кредитору. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения указанного заявления Кредитору.

4.2.2. Обратиться к Кредитору в любой момент в течение времени действия Договора с Требованием в целях установления Льготного периода по Договору при наступлении условий, указанных в 353-ФЗ, на основании которых у Заемщика возникает указанное соответствующее право. При этом Заемщик обязан направить Кредитору оригинал Требования и согласия Залогодателя в письменной форме, если Залогодатель является третьим лицом, одним из следующих способов:

- путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении; либо
- путем вручения Требования под расписку Кредитору.

4.2.3. Если Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта «Дальневосточная ипотека» по собственной инициативе предоставить Кредитору Документ регистрационного учета, подтверждающий достоверность сведений о регистрации по месту жительства, указанных в Информации о регистрационном учете (в случае получения от Кредитора информации о повышении процентной ставки по основаниям получения Кредитором с использованием СМЭВ сведений о недействительности данных о регистрации по месту жительства, представленных Заемщиком в соответствии п. 4.1.20 Договора).

4.2.3.1. Если Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта «Дальневосточная ипотека» по собственной инициативе предоставить Кредитору Документ регистрационного учета, подтверждающий достоверность сведений о регистрации по месту жительства, указанных в Документе о регистрационном учете (в случае получения от Кредитора информации о повышении процентной ставки по основаниям получения Кредитором с использованием СМЭВ сведений о недействительности данных о регистрации по месту жительства, представленных Заемщиком в соответствии п. 4.1.20.1 Договора).

4.2.4. Предъявить Кредитору (или его уполномоченному представителю) документ, подтверждающий факт государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора, не позднее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора, а именно:

- выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора; или
- договор участия в долевом строительстве (договор уступки прав требования), подтверждающий факт государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора; или

– договор об ипотеке (в случае его оформления)/ договор залога прав требования (ипотеки) (в случае его оформления), подтверждающий факт государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора.

#### **4.3. Кредитор обязуется:**

4.3.1. Предоставить Заемщику Заемные средства в соответствии с условиями Договора в порядке и сроки, установленные Договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Договором.

4.3.2. Не позднее даты предоставления Заемных средств направить (передать) Заемщику График платежей, а также предоставлять График платежей в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

4.3.3. В случае передачи прав по Договору новому кредитору письменно уведомить об этом Заемщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав по Договору к новому кредитору с указанием реквизитов нового кредитора, необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору.

4.3.4. На основании письменного заявления Заемщика один раз в течение месяца безвозмездно предоставить справку о размере Остатка основного долга, уплаченных процентов за пользование Заемными средствами и штрафных санкций, установленных Договором.

4.3.5. В случае поступления денежных средств по Договорам страхования направить поступившие денежные средства на исполнение обязательств по Договору.

4.3.6. В порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, предоставлять Заемщику информацию о ПСК (ПСЗ) и полной сумме, подлежащей выплате Заемщиком, а также перечень и размеры платежей Заемщика, связанных с несоблюдением им условий Договора.

4.3.7. Рассмотреть Требование в порядке и сроки, предусмотренные 353-ФЗ. При этом в случае соответствия либо несоответствия Требования требованиям 353-ФЗ уведомить Заемщика об изменении условий Договора в соответствии с Требованием/ сообщить об отказе в удовлетворении Требования соответственно, направив Заемщику уведомление одним из следующих способов:

– в Личном кабинете заемщика/ Интернет-банке (при наличии технической возможности у Кредитора); либо

– путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении;

– путем вручения Кредитором соответствующего уведомления под расписку Заемщику в отделении Кредитора, указанном Заемщиком в Требовании. При этом Заемщик обязуется обратиться лично в указанное отделение Кредитора в срок не ранее 6 (шестого) и не позднее 10 (десятого) рабочего дня с момента направления Заемщиком Требования Кредитору.

4.3.8. При изменении условий Договора в соответствии с Требованием:

4.3.9. обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке.

4.3.10. Если Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта «Дальневосточная ипотека» уведомить Заемщика (по телефону, и/или SMS, и/или почтовым отправлением, и/или путем размещения информации в Личном кабинете заемщика/ Интернет-банке, и/или по адресу электронной почты) о повышении процентной ставки за пользование Суммой заемных средств, поскольку:

– Кредитору стало известно, что Заемщик по Программе «Дальневосточная ипотека» и/или иной Заемщик, если это предусмотрено Программой «Дальневосточная ипотека», является (ранее являлся) заемщиком или поручителем по другим жилищным (ипотечным) кредитам, по которым кредитор получает (ранее получал) возмещение недополученных доходов в соответствии с Программой «Дальневосточная ипотека», и/или

– Кредитором с использованием СМЭВ получены сведения о недостоверности данных о месте регистрации, указанных в Информации о регистрационном учете, в срок не позднее дня, предшествующего дате фактического изменения процентной ставки.

#### **4.4. Кредитор имеет право:**

4.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате Суммы заемных средств,

начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных, процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:

- а) при просрочке осуществления Заемщиком очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
- б) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна;
- в) при нецелевом использовании Заемных средств, в том числе при отсутствии факта государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора в течение 6 (шести) месяцев с даты предоставления Заемных средств;
- г) в случае полной или частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки/ утраты, уступки или прекращения Предмета ипотеки;
- д) при грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;
- е) при необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки;
- ж) при обнаружении незаявленных обременений на Предмет ипотеки;
- з) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Имущественному страхованию;
- и) если Предметом ипотеки являются Права требования (до момента оформления права собственности на построенное Недвижимое имущество) - в случае прекращения прав требования Залогодателя, являющихся Предметом ипотеки, в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требования, решения суда или по иному основанию;
- к) если Предметом ипотеки являются Права требования (до момента оформления права собственности на построенное Недвижимое имущество) - в случае необоснованного отказа или уклонения Залогодателя от подписания передаточного акта или другого документа о передаче объекта долевого строительства, а также в случае если в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания Залогодателем и застройщиком передаточного акта или другого документа о передаче Залогодателю объекта долевого строительства Заемщиком не будет предоставлен документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства и ипотеки построенного Недвижимого имущества в силу закона;
- л) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Обратить взыскание на Предмет ипотеки при неисполнении требований Кредитора в случаях, установленных в настоящем пункте. В течение Льготного периода не допускаются предъявление требования о досрочном исполнении обязательства по Договору и обращение взыскания на Предмет ипотеки, если иное не предусмотрено 353-ФЗ.

4.4.2. Уступить права требования по Договору третьим лицам, включая некредитные организации, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и согласием Заемщика, выраженным в Договоре, а при наличии Закладной – передать права на такую Закладную любому третьему лицу.

4.4.3. Проверять целевое использование Заемных средств, в том числе путем запроса информации, необходимой для контроля за целевым использованием Заемных средств, как у Заемщика, так и у любых третьих лиц, владеющих такой информацией.

4.4.4. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Кредитора.

4.4.5. Передавать Закладную (при ее наличии) в залог любым третьим лицам.

4.4.6. Запросить у Заемщика документы, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие, при наступлении которого у Заемщика возникает право обратиться к Кредитору с Требованием, в порядке и сроки, предусмотренные 353-ФЗ, если иное не предусмотрено 353-ФЗ, направив Заемщику запрос одним из следующих способов:

- в Личном кабинете заемщика/ Интернет-банке (при наличии технической возможности у Кредитора); либо
- путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении;
- путем вручения Кредитором соответствующего уведомления под расписку Заемщику в отделении Кредитора, указанном Заемщиком в Требовании. При этом Заемщик обязуется обратиться лично в указанное отделение Кредитора в срок не ранее 6 (шестого) и не позднее 10 (десятого) рабочего дня с момента направления Заемщиком Требования Кредитору.

4.4.7. Если Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта «Дальневосточная ипотека» направить Заемщику требование о предоставлении Документа регистрационного учета способами, указанными в п. 4.3.10 Договора. Применительно к направлению сообщения по:

4.4.7.1. адресу электронной почты Заемщика требование о предоставлении Документа регистрационного учета считается доставленным Заемщику в дату, зафиксированную

4.4.7.2. почтовым сервером Кредитора в качестве даты отправки.

4.4.8. Если Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта «Дальневосточная ипотека» с использованием СМЭВ осуществить проверку действительности сведений о регистрации по месту жительства, указанных в Информации о регистрационном учете.

4.4.9. Потребовать от Заемщика предоставления кадастрового номера Предмета ипотеки и/или иных сведений, идентифицирующих Предмет ипотеки, для запроса в ЕГРН информации о государственной регистрации права собственности Заемщика (одного из солидарных заемщиков (если их несколько)) на Предмет ипотеки.

## **5. Ответственность Сторон.**

5.1. Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим Заемщику имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. При нарушении сроков возврата Заемных средств, Заемщик уплачивает по требованию Кредитора неустойку в виде пеней в размере 1/366 (одна триста шестьдесят шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора, от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Кредитора (включительно).

5.3. Заемщик несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной Кредитором.

5.4. Кредитор гарантирует, что в рамках Договора не предусмотрено взимание с Заемщика каких-либо комиссий/платежей, противоречащих законодательству Российской Федерации, нарушающих права потребителей, либо за действия, не создающие для Заемщика отдельного имущественного блага.

## **6. Прочие условия**

6.1. Информация о ПСК по Договору доводится Кредитором до сведения Заемщика в Приложении к Договору в целях информирования и достижения однозначного понимания Заемщиком затрат, связанных с получением и использованием денежных средств.

6.2. Расчет ПСК производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. При изменении условий Договора, влекущих изменение ПСК, новое (уточненное) значение ПСК доводится Кредитором до сведения Заемщика в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. В случае возникновения необходимости Заемщик по требованию Кредитора обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по подписанию последнего из полученных от Кредитора Графиков платежей и передаче его Кредитору.

6.5. Процедуры государственной регистрации Договора приобретения (при необходимости), ипотеки (при наличии), последующей ипотеки (при наличии), права собственности на недвижимое имущество, составления и передачи в орган, осуществляющий государственную



регистрацию прав, Договора/копии Договора, платежного документа, подтверждающего предоставление Заемных средств как доказательства заключения Договора, производится под контролем Кредитора. Во исполнение настоящего условия Заемщик принимает личное участие либо через доверенных лиц (включая представителей Кредитора или риелторской компании), полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с передачей на государственную регистрацию указанных документов и регистрацией указанных прав (при необходимости), в месте и во время, назначенные Кредитором по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

6.6. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что обязательства Заемщика по Договору не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Заемщика к Кредитору и/или к любому из последующих кредиторов по Договору.

6.7. При возникновении споров между Кредитором и Заемщиком по вопросам исполнения Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению о том, что споры по иску Кредитора об обращении взыскания на Предмет ипотеки подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Предмета ипотеки.

6.8. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами договорных обязательств либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

6.9. Договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

6.10. В случае обращения Кредитором взыскания на Предмет ипотеки по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором, либо взыскания задолженности по Договору, Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора с даты вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на Предмет ипотеки/взыскании задолженности по Договору. В случае отмены указанных в настоящем пункте вступивших в законную силу решений суда соглашение о расторжении Договора, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон не прекратившимися и действующими на условиях Договора. Соглашение о расторжении договора, выраженное в настоящем пункте, не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия Договора, и вступает в силу с дат, указанных в настоящем пункте. Соглашение о расторжении Договора вступает в силу при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений.

6.11. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае отказа в государственной регистрации залога Предмета ипотеки Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации. Данный пункт применяется в случаях, когда на дату получения от органа регистрации прав отказа в государственной регистрации залога Предмета ипотеки Заемные средства Кредитором не были предоставлены Заемщику.

6.12. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае передачи Кредитором прав по настоящему Договору, включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с таким отчуждением или залогом. Подписав настоящий Договор, Заемщик выражает свое безусловное согласие на предоставление Кредитором вышеуказанной информации третьим лицам, в том числе в бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном настоящим пунктом и действующим законодательством Российской Федерации.

6.12.1. Если Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта «Дальневосточная ипотека» Заемщик(и) дает (дают) согласие на обработку Акционерным обществом «ДОМ.РФ» его (их) персональных данных.

6.13. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Договора, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будут осуществляться Кредитором в адрес заемщика, на имя которого открыт Счет. Переписка будет осуществляться по адресу для получения корреспонденции, указанному в Индивидуальных условиях Договора. Вся корреспонденция (в том числе с использованием штампа с факсимильным воспроизведением подписи), направляемая Кредитором по указанному адресу и полученная кем-либо из заемщиков, участвующих в сделке (если заемщиков двое и более), считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Договором. Указанный адрес может быть изменен Заемщиком путем письменного уведомления Кредитора. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Кредитором.

6.14. Исполнение обязательств, предусматривающих направление Заемщиком заявлений/уведомлений/сообщений в адрес Кредитора, а также направление Кредитором Заемщику уведомлений/сообщений/Графиков платежей может осуществляться посредством размещения соответствующих заявлений/уведомлений/сообщений/Графиков платежей в Личном кабинете заемщика. Стороны пришли к соглашению о том, что заявление/уведомление/сообщение/График платежей, направленные с использованием Личного кабинета заемщика в случаях, указанных в настоящем пункте, а также в иных случаях, когда указанный в настоящем пункте способ обмена информацией признается допустимым законодательством Российской Федерации, считается надлежащим образом направленным и полученным другой Стороной в дату их размещения в Личном кабинете при условии, что Стороны имеют доступ к такому сервису, кроме случаев, когда настоящим Договором или действующим законодательством Российской Федерации установлены требования к форме и способу доставки заявления/уведомления или иного сообщения. Правила использования Личного кабинета определены в Приложении к настоящему Договору.

6.15. В случае изменения адреса для получения корреспонденции, указанного в подписной части Условий договора кредита, обеспеченного ипотекой, и не уведомления об этом Кредитора вся корреспонденция, направленная по данному адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Договором.

6.16. Вся корреспонденция в адрес Заемщика, за исключением уведомлений, для которых настоящим Договором предусмотрен иной способ направления, направляется Кредитором почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным Кредитору способом или вручается лично Заемщику, на имя которого открыт Счет. При этом датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении. В случае неполучения Кредитором уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия указанного Заемщика по адресу, указанному в Договоре, либо отказа Заемщика в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной Заемщиком по истечении этого срока.

6.17. Подписав Договор, Заемщик выражает свое безусловное письменное согласие на уступку прав требования Кредитора, вытекающих из Договора, некредитной организации, любому третьему лицу, в том числе некредитной организации.

6.18. Подписав Условия договора кредита, обеспеченного ипотекой, Заемщик выражает свое безусловное письменное согласие на получение Кредитором из любых бюро кредитных историй (одного или нескольких) информации о нем и поручителе (при наличии) (включая кредитный отчет), содержащейся в основной части кредитной истории Заемщика, а также на предоставление Кредитором информации о Заемщике в любые бюро кредитных историй (одно или несколько) в объеме и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», за исключением случаев, когда такое согласие не требуется в силу закона, в целях исполнения Заемщиком обязательств по Договору.

6.19. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.20. Настоящим Заемщик заявляет, что на момент подписания Условий договора кредита, обеспеченного ипотекой:

- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;
- в суд не подано заявление о признании его банкротом;
- в отношении него не возбуждена процедура банкротства.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Заемщик обязуется письменно уведомить об этом Кредитора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их возникновения.

6.21. Подписывая Условия договора кредита, обеспеченного ипотекой, Заемщик выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными Договором условиями, а также подтверждает, что на момент подписания Договора Заемщиком получены разъяснения о содержании всех условий Договора, Сторонами достигнуто соглашение по содержанию Договора и каждому из его условий. Подписывая Договор, Заемщик также подтверждает, что График платежей от Кредитора им получен и порядок уплаты Ежемесячных платежей ему Кредитором разъяснен и понятен.

## **7. Заключительные положения**

7.1. Общие условия договора ипотечного кредитования являются неотъемлемой составной частью Договора, состоящего из Индивидуальных условий и Общих условий Договора.

7.2. Общие условия Договора могут быть изменены Кредитором в одностороннем порядке. Любые изменения и/или дополнения Общих условий Договора, в том числе утвержденная Банком новая редакция Общих условий Договора, с момента вступления их в силу равно распространяется на всех лиц, заключивших Договор.

7.3. Кредитор информирует Заемщика об изменениях и/или дополнениях, внесение которых планируется в Общие условия Договора, в том числе об утверждении Кредитором новой редакции Общих условий Договора не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до даты вступления их в силу любым из способов, установленных Общими условиями Договора, обеспечивающими возможность ознакомления с этой информацией Заемщика, в том числе:

- размещением информации на официальном сайте Банка в сети Интернет: [www.albank.ru](http://www.albank.ru);
- размещением информации на стендах в подразделениях Банка, осуществляющих обслуживание Заемщика;
- рассылкой информационных сообщений с использованием системы дистанционного банковского обслуживания и/или электронной почты.

7.4. В целях обеспечения своевременного получения информации об изменениях и/или дополнениях в Общие условия Договора Заемщик обязуется самостоятельно получать сведения об изменениях, которые Банк планирует внести в документы, с использованием источников информации, указанных в пункте 6.3 настоящего Договора. Кредитор не несет ответственности за возможные убытки Заемщика, причиненные неосведомленностью Заемщика, в случае если Кредитор надлежащим образом выполнил свои обязательства по предварительному раскрытию информации о планируемых изменениях Общих условий Договора.