

**Общие условия предоставления, обслуживания и погашения ипотечных кредитов, которые (-ый) заключен (ы) с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которому (-ым) обеспечены ипотекой (далее по тексту - Общие условия ипотечного кредитования)**

## **1. Термины и определения, применяемые в Общих условиях ипотечного кредитования**

- График платежей** - документ, содержащий информацию о Платежных датах и суммах в счет погашения Кредита и уплаты Процентов за пользование Кредитом, предоставляется Заемщику при выдаче Кредита. В течение срока действия Кредитного договора возможен перерасчет платежей и изменение Графика платежей (при досрочном погашении кредита, при просрочке погашения Кредита/процентов, а также в иных случаях, установленных Кредитным договором). Кредитор предоставляет Заемщику измененный График платежей в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Договору.
- Ежемесячный платеж** – ежемесячный аннуитетный/дифференцированный платеж, включающий сумму по возврату части Основного долга и сумму начисленных процентов за истекший Процентный период.
- Заемщик** – физическое лицо, заключившее с Кредитором Кредитный договор. Если Кредитный договор заключен с несколькими заемщиками, являющимися солидарными должниками, под Заемщиком также понимается солидарный заемщик по Кредитному договору.
- 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 (допускается к применению).
- Залогодатель** – физическое лицо, являющееся собственником Предмета ипотеки и залогодателем в силу закона или по договору об ипотеке.
- Задолженность по Договору** – включает в себя Срочную и Просроченную задолженность по Кредиту, Срочные и Просроченные проценты за пользование Кредитом, а также Неустойку. При этом:
- **Срочная задолженность по Договору** – остаток суммы Кредита и Проценты за пользование Кредитом, срок погашения и уплаты которых в соответствии с условиями Договора не наступил,
  - **Просроченная задолженность по Договору** – остаток суммы Кредита и Проценты за пользование Кредитом, по которым Заемщиком не выполнены условия Договора в части своевременного погашения и уплаты в сроки, установленные Договором.
- Задолженность по Кредиту** – остаток суммы Кредита, подлежащей возврату Кредитору. Включает в себя:
- **Срочную задолженность по Кредиту** – остаток суммы Кредита, подлежащей возврату Кредитору, срок погашения которой в соответствии с условиями Договора не наступил,
  - **Просроченную задолженность по Кредиту** – остаток суммы Кредита, подлежащей возврату Кредитору, срок погашения которой наступил, не погашенной в сроки, установленные Договором.
- Кредит** - денежные средства, предоставляемые Заемщику Кредитором в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, на основании Кредитного договора, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой (далее - Кредитный договор/Договор/ Договор ипотечного кредита), в размере и на условиях (в том числе, платности, срочности, возвратности), предусмотренных Договором.
- Кредитор** – АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК», 600015, г. Владимир, пр-т Ленина, д.35., тел. (4922) 52-99-04, email: info@vlbb.ru, сайт: www.vlbb.ru ИНН/КПП 3327100351/997950001, БИК 041708706, к/с 30101810100000000706, Лицензия Банка России №903. (по тексту Договора – Кредитор или Банк).
- Кредитный договор** – договор, заключенный между Заемщиком и Кредитором (далее – Договор, Кредитный договор/Договор ипотечного кредита), согласно которому Кредитор предоставляет денежные средства Заемщику в размере и на условиях, предусмотренных Договором, и обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой. Договор состоит из Индивидуальных условий (по тексту Договора – Индивидуальные условия Договора или ИУ) и Общих условий предоставления, обслуживания и погашения ипотечных кредитов (далее – Общие условия ипотечного кредитования или ОУИ) и является договором кредита в соответствии со ст. 6.1 Федерального закона от 21.12.2013г. №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

В ОУИ изложены условия Договора, которые установлены Кредитором в одностороннем порядке в целях многократного применения. ОУИ содержат термины, которые применяются в Договоре, в том числе в ИУ. В зависимости от контекста Договора термины и наименования, указанные по тексту Договора в единственном числе могут применяться и во множественном числе.

ИУ содержат условия (параметры) Кредита, согласованные между Кредитором и Заемщиком, в том числе, такие как цели кредита, сумма и срок кредита, процентная ставка, количество и размер платежей.

Если ОУИ Договора противоречат ИУ Договора, применяются ИУ Договора.

**Льготный период** - период времени, в течение которого приостанавливается исполнение Заемщиком своих обязательств или уменьшается размер платежей на основании Требования Заемщика, поданного в соответствии с разделом 4 настоящих Общих условий ипотечного кредитования. Даты начала и окончания Льготного периода, а также вариант изменения условий Договора определяются Заемщиком в Требовании об изменении условий Договора. В случае если срок действия Льготного периода не определен Заемщиком в требовании, Льготный период считается равным 6 (шести) месяцам, а датой начала Льготного периода считается дата направления Требования Кредитору.

**Материнский (семейный) капитал** (сокращенно – МСК) – средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда Российской Федерации на реализацию дополнительных мер государственной п

**Основной долг** – Сумма предоставленного Кредита за вычетом поступивших Кредитору платежей в счет его д возврата.

**Неустойка** – денежная сумма, которую Заемщик обязан уплатить Кредитору в случаях, предусмотренных е Договором, за ненадлежащее исполнение условий Договора.

**Платежная дата** – календарный день, установленный Договором для ежемесячного погашения Кредита и ж Процентов за пользование Кредитом. В случае, если Платежная дата приходится на нерабочий к (выходной, праздничный) день, то платеж может быть произведен в период с Платежной даты по и первый рабочий день, следующий за нерабочим (выходным, праздничным) днем (включительно), без , начисления Неустойки, изменения размера платежа и его сумм (частей), направляемых на погашение Кредита и уплату Процентов за пользование Кредитом. В этом случае График платежей пересчитывается у путем корректировки последнего платежа и доводится до Заемщика способом, предусмотренным с Кредитным договором. В случае полного досрочного погашения Кредита Платежная дата может быть т перенесена на любой рабочий день месяца. Платежная дата может быть изменена по заявлению а Заемщика.

**Поручитель** - физическое лицо, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, заключившее с о Кредитором Договор поручительства. Положения Общих условий ипотечного кредитования в части в поручительства применимы только при наличии заключенного Договора поручительства.

**Предмет ипотеки** – имущество (недвижимое имущество либо имущественные права требования), е обеспечивающее исполнение обязательств по Договору и передаваемое в залог по договору об ипотеке, н или залог которого возникает на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке н (залоге недвижимости)» при наступлении указанных в нем обстоятельств (ипотека в силу закона).

**Проценты за пользование Кредитом** – проценты, начисляемые Кредитором на Задолженность по Кредиту, в х размере, в порядке и в сроки, предусмотренные Договором. Включают в себя:

**Фронтные проценты за пользование Кредитом** – проценты за пользование Кредитом, срок уплаты которых в соответствии с условиями Договора не наступил, в том числе проценты за пользование Кредитом, начисленные на Срочную задолженность по Кредиту,

- **Просроченные проценты за пользование Кредитом** – проценты за пользование Кредитом, срок уплаты которых наступил, не выплаченные в сроки, установленные Договором.

В случае возникновения материальной выгоды, полученной Заемщиком от экономии на процентах за пользование Кредитом, она подлежит налогообложению в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**Процентный период** – период, за который начисляются Проценты за пользование Кредитом, является интервал между датой предоставления Кредита или Платежной датой в предыдущем календарном месяце (не включая эти даты) и Платежной датой в текущем календарном месяце/датой досрочного погашения Кредита (включая эти даты).

**Полная стоимость кредита** – выраженные в процентах годовых и в денежном выражении затраты Заемщика по получению и обслуживанию Кредита (по тексту договора – Полная стоимость кредита или ПСК). Размер ПСК указан в ИУ. Информация о платежах, включенных в расчет ПСК, приведена в Графике платежей. Полная стоимость кредита рассчитывается в порядке, установленном ФЗ № 353-ФЗ.

**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 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.

**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 о предоставлении денежных средств, до погашения размера обязательств Заемщика по Ежемесячным платежам до предоставления Льготного периода. При этом Срок пользования заемными средствами продлевается на срок действия Льготного периода.

**Стандарт** - Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков.

**Счет кредитования** – текущий счет Заемщика, открытый в валюте Кредита у Кредитора, на который зачисляется Кредит. Счет используется также для обслуживания Кредита (по тексту Договора – Счет, Счет кредитования, Счет погашения) и указывается в п.18 и п.19 ИУ. Заемщик вправе изменить Счет погашения путем направления заявления в личном кабинете заемщика в мобильном приложении Банка или в офисе Банка.

**Тарифы Кредитора** – стоимость услуг и продуктов по операциям физических лиц.

**Требование о предоставлении льготного периода** – 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 ФЗ № 353-ФЗ.

**Титульное страхование** – страхование рисков, связанных с утратой Предмета ипотеки в результате прекращения права собственности на него (титульное страхование).

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

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

**ФЗ № 256-ФЗ** – Федеральный закон от 29.12.2006г. №256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Иные термины и определения вводятся по тексту Договора.

По всему тексту Договора под рублями понимаются рубли Российской Федерации.

## **1. Порядок предоставления кредита**

**1.1.** Заемщик оформляет Кредит в подразделении Кредитора. При оформлении Кредита Заемщик подписывает ИУ собственноручной подписью на бумажном носителе в присутствии работника Кредитора.

Общие условия ипотечного кредитования размещены в свободном доступе на информационном стенде в офисе и на сайте Кредитора.

**1.2.** Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы Кредита на Счет кредитования, открытый у Кредитора на имя Заемщика. Договор вступает в силу с даты подписания Индивидуальных условий Договора.

**1.3.** Датой предоставления Кредитом Кредита является дата поступления денежных средств на Счет кредитования.

**1.4.** Выдача кредита осуществляется после заключения заемщиком иных договоров, требуемых для заключения или исполнения Кредитного договора, обеспеченного ипотекой, указанных в п.10 ИУ.

**1.5.** В случае использования счета эскроу – выдача Кредита производится на Счет кредитования, с последующим перечислением денежных средств на счет эскроу, открытый у Кредитора на имя Заемщика по отдельному договору с Кредитором, расчеты по сделке купли-продажи Предмета ипотеки осуществляются через счет эскроу.

**1.6.** В случае использования аккредитивной формы расчетов (далее- Аккредитив) – выдача кредита производится на Счет кредитования, с последующим перечислением денежных средств на Аккредитив, открытый Кредитором по отдельному заявлению Заемщика, расчеты по сделке купли-продажи Предмета ипотеки осуществляются через Аккредитив.

**1.7.** В соответствии с п.1 ст.821 Гражданского кодекса Российской Федерации Кредитор вправе отказаться от предоставления Заемщику Кредита полностью или частично при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленный Заемщику Кредит не будет возвращен в срок. Кредитный договор будет считаться расторгнутым с даты направления Кредитором уведомления об отказе от Кредитного договора (его исполнения).

**1.8.** В случае изменения Индивидуальных условий Договора Заемщику предоставляются измененные Индивидуальные условия, отраженные в табличной форме, начиная с первой страницы Кредитного договора-

## **2. Порядок пользования Кредитом и его возврата**

**2.1.** Кредит предоставляется на цели, указанные в п.12 Индивидуальных условий Договора.

**2.2.** За пользование полученным Кредитом Заемщик уплачивает Кредитору Проценты.

Проценты начисляются Кредитором, начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату окончательного возврата Кредита (включительно) на Срочную задолженность по Кредиту из расчета действующей по Кредиту Процентной ставки и фактического количества календарных дней в году. Размер и порядок определения процентной ставки устанавливается в ИУ.

- 2.3. Ежемесячной уплате подлежат Проценты, начисленные за истекший Процентный период.
- 2.4. Базой для начисления Процентов является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 2.5. В случае досрочного расторжения Кредитного договора (ИУ) по основаниям, указанным в п. 3.2.5. настоящих Общих условий ипотечного кредитования, начисление процентов на остаток Срочной задолженности и неустойки (пени) прекращается со дня, следующего за днем расторжения Кредитного договора. В дальнейшем Кредитор имеет право начислить и предъявить к взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами по правилам ст. 395 ГК РФ.
- 2.6. В случае несвоевременного погашения Кредита (очередной части Кредита) на сумму непогашенного в срок Кредита (Просроченную задолженность по Кредиту) проценты за пользование Кредитом не начисляются, начиная с даты, следующей за датой погашения соответствующей суммы Кредита, установленной в Графике платежей.
- 2.7. Погашение Кредита и уплата Процентов за пользование Кредитом производится Заемщиком ежемесячно в соответствии с Графиком платежей: Аннуитетными/дифференцированными платежами в Платежную дату, начиная с месяца, следующего за месяцем получения Кредита (при отсутствии в календарном месяце Платежной даты – в последний календарный день месяца).
- 2.8. Размер ежемесячного платежа рассчитывается одним из выбранных Заемщиком способом:
  - Аннуитетные платежи – денежные суммы, ежемесячно направляемые в счет погашения полученного Кредита и уплаты Процентов за пользование Кредитом, равные друг другу в течение всего срока кредитования или каждого из временных интервалов, на которые разделен общий срок кредитования. Размер заключительного платежа является корректирующим и может отличаться от размера всех предшествующих платежей в большую или меньшую сторону. Размер заключительного платежа на дату окончания срока возврата Кредита определяется как остаток Задолженности по Кредиту и начисленных Процентов за пользование Кредитом на указанную дату (включительно).
  - Дифференцированные платежи  
Срочная задолженность по Кредиту погашается равномерно в течение периода действия договора с Кредитором.  
Процентная ставка применяется к постепенно снижаемому остатку Срочной задолженности по Кредиту.

#### Порядок расчета аннуитетного платежа:

Сумма аннуитетного платежа рассчитывается по следующей формуле:

$$АП = СК \times \frac{ПС}{1 - (1 + ПС)^{-ПП}},$$

где АП - сумма аннуитетного платежа;

СК - сумма кредита (остаток срочной задолженности);

ПС - месячная процентная ставка (1/12 годовой процентной ставки, деленная на 100);

ПП - количество платежей в течение срока кредитования.

Устанавливается размер ежемесячного платежа, одинаковый для каждого процентного периода: вся сумма по процентам за весь период кредитования и сумма основного долга разделены по равным платежам на весь срок кредитования (за исключением суммы платежа за последний месяц пользования Кредитом). Допускается округление платежа до целого числа.

Сумма дифференцированного платежа рассчитывается по следующей формуле:

$$ДП = СК / ПП + СП,$$

где ДП - сумма дифференцированного платежа;

СК - сумма кредита (остаток срочной задолженности);

ПП - количество платежей в течение срока кредитования;

СП - сумма процентов.

Сумма процентов в составе дифференцированного платежа по кредиту рассчитывается исходя из годовой процентной ставки.

Погашение Кредита и уплата Процентов за пользование Кредитом осуществляется путем перечисления Кредитором денежных средств со Счета погашения, указанного в п.19 ИУ.

**2.9.** Суммы, поступающие в счет погашения задолженности по Договору, в том числе, от третьих лиц, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:

- 1) на возмещение судебных и иных расходов Кредитора по взысканию задолженности;
- 2) на уплату просроченных процентов за пользование Кредитом;
- 3) на погашение просроченного основного долга;
- 4) на уплату срочных процентов за пользование Кредитом;
- 5) на погашение срочного основного долга;
- 6) на уплату неустойки.

Очередность погашения требований, указанных в подпунктах 1-5 настоящего пункта, может быть изменена соглашением Сторон.

Требования об уплате неустойки могут быть добровольно удовлетворены Заемщиком как до, так и после удовлетворения требований, указанных в подпунктах 1-5 настоящего пункта.

Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала/субсидий, предоставленных в рамках региональных и федеральных жилищных программ, поступившие в счет погашения Задолженности по Договору, направляются на погашение Остатка основного долга, с учетом очередности, установленной в подпунктах 1-5 настоящего пункта (в части погашения Остатка основного долга). В случае, если задолженность по Основному долгу меньше предоставленной субсидии, оставшиеся средства направляются на погашение процентов по предоставленному кредиту с учетом очередности, установленной в подпунктах 1-5 настоящего пункта (в части погашения процентов по кредиту), если условиями предоставленных субсидий не содержится ограничений на погашение исключительно задолженности по Основному долгу. Средства, поступившие в счет погашения Задолженности по Договору, направляются на погашение Задолженности без дополнительного заявления Заемщика.

Отложенные платежи по причине отсутствия достаточных денежных средств на Счете погашения, а также Просроченная задолженность по Договору и/или Неустойка подлежат исполнению по мере поступления денежных средств на Счет погашения.

Если денежные средства поступили на счет Кредитора от страховой компании в качестве страхового возмещения, то поступившие денежные средства в полном объеме направляются на досрочное погашение Кредита или части Кредита в соответствии с очередностью платежей, указанной в данном пункте, независимо от наступления Платежной даты, без дополнительного распоряжения Заемщика.

**2.10.** Заемщик в соответствии с п.19 ИУ дает свое согласие (заранее данный акцепт) Кредитору на перечисление денежных средств со Счета погашения.

Перечисление денежных средств со Счета погашения производится в пределах доступного остатка.

Перечисление денежных средств не может быть осуществлено со Счета погашения, в случае если Счет заблокирован и/или по Счету приостановлены операции в случаях, установленных законом.

Со Счета погашения не может осуществляться списание денежных средств, относящихся к видам доходов, предусмотренных частью 1 статьи 101 Федерального закона от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" и имеющих характер единовременных выплат, в счет погашения задолженности по Договору без получения Кредитором дополнительного согласия Заемщика на списание таких денежных средств отдельно по каждому случаю поступления таких денежных средств на Счет погашения.

Заемщик имеет право в течение четырнадцати календарных дней со дня списания с его Счета погашения денежных средств, относящихся к видам доходов, предусмотренных частью 1 статьи 101 Федерального закона от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" и имеющих характер периодических выплат, обратиться к Кредитору с заявлением о возврате таких денежных средств. В случае получения данного заявления Заемщика Кредитор обязан в течение трех рабочих дней возвратить такие денежные средства на Счет погашения.

При возврате Заемщику ранее списанных с его Счета погашения денежных средств в случае, предусмотренном абзацем пятым настоящего пункта, сумма текущей задолженности заемщика увеличивается на сумму возвращенных денежных средств. Обязательства Заемщика по уплате задолженности по Договору в размере возвращенных по его заявлению денежных средств и начисленных на них процентов в размере, не превышающем размера процентов, установленного Договором, со дня возврата Кредитором Заемщику денежных средств до дня уплаты Заемщиком задолженности по Договору в размере возвращенных ему Кредитором денежных средств должны быть исполнены Заемщиком в течение семи календарных дней с даты зачисления возвращенных денежных средств на Счет погашения. В течение указанного срока

задолженность Заемщика в размере возвращенных денежных средств и начисленных на них процентов не считается просроченной, на нее не допускается начисление неустойки (штрафа, пеней).

В случае неисполнения заемщиком в срок, установленный абзацем шестым настоящего пункта, обязанности по погашению задолженности Заемщика в размере возвращенных денежных средств и начисленных на них процентов такая задолженность признается просроченной со дня, следующего за днем окончания срока, установленного абзацем шестым настоящего пункта для исполнения обязательств заемщика по Договору по уплате задолженности в размере возвращенных по его заявлению денежных средств и начисленных на них процентов.

Порядок указания кода вида дохода в расчетных документах лицами, производящими гражданам выплаты, относящиеся к видам доходов, предусмотренных частью 1 статьи 101 Федерального закона от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" и имеющих единовременный или периодический характер, устанавливает Банк России.

Кредитор не получает дополнительное согласие Заемщика, предусмотренное абзацем четвертым настоящего пункта, если в расчетном документе отсутствует либо указан неверно код вида дохода, установленный Банком России.

- 2.11.** В случае окончания срока, установленного по договору счета эскроу/по Аккредитиву, сумма денежных средств, перечисленная на счет эскроу/ Аккредитив в рамках исполнения Кредита, подлежит перечислению в счет погашения суммы Основного долга. Оплата начисленных процентов производится Заемщиком в порядке, установленном Договором.

Заемщик поручает Кредитору без предоставления дополнительного распоряжения перечислить в счет погашения Основного долга со счета эскроу/ Аккредитива сумму в размере предоставленного кредита.

- 2.12.** Обязательства по уплате платежей по Договору могут быть исполнены Заемщиком и третьими лицами. При погашении Задолженности по Договору третьими лицами Заемщик самостоятельно уведомляет их о Платежной дате (в том числе, в случае ее изменения) и способах погашения Задолженности по Договору.

- 2.13.** Датой исполнения обязательств по Договору (уплаты Основного долга, Процентов за пользование Кредитом, неустойки (пени)) является дата поступления денежных средств в кассу Кредитора, дата поступления денежных средств на корреспондентский счет Кредитора (если дата поступления денежных средств совпадает с Платежной датой) или дата списания денежных средств со Счета погашения Заемщика (при наличии денежных средств на Счете).

- 2.14.** По обоюдному согласию Сторон возможно изменение внутренних сроков погашения основного долга и процентов за пользование Кредитом (без изменения конечного срока погашения Кредита) в пределах общего срока действия Договора независимо от количества пролонгаций по обстоятельствам, не связанным с ухудшением финансового состояния Заемщика без оформления дополнительного соглашения к Договору. Для изменения Платежной даты Заемщик при личной явке в подразделение Кредитора подает письменное заявление.

Если заявление об изменении Платежной даты подано в действующую Платежную дату, оно принимается к исполнению после погашения текущего Ежемесячного платежа.

Если на момент подачи заявления об изменении Платежной даты у Заемщика имеется ранее поданное неисполненное Заявление о частичном досрочном погашении Кредита, заявление об изменении Платежной даты принимается к исполнению не ранее рабочего дня, следующего за датой досрочного погашения части Кредита.

- 2.15.** В случае если Договором предусмотрено заключение договора(ов) страхования и в данном(ых) договоре(ах) страхования выгодоприобретателем указан Кредитор, то за счет полученного Кредитором как выгодоприобретателем страхового возмещения по данному(ым) договору(ам) страхования, Кредитор осуществляет погашение задолженности Заемщика по Договору в соответствии с очередностью, приведенной в п. 2.9 настоящих Общих условий ипотечного кредитования.

При получении от страховой компании уведомления о наступлении страхового случая Кредитор как выгодоприобретатель по договору страхования вправе отказаться от своих прав по договору страхования, письменно уведомив об этом страховую компанию.

- 2.16.** При поступлении страхового возмещения в период действия Льготного периода, Кредитор осуществляет погашение задолженности Заемщика по Договору в соответствии с требованием законодательства.

- 2.17.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату Кредита, Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в виде пени (в случае ее начисления Кредитором) за каждый день просрочки с суммы Просроченной задолженности по Кредиту за период просрочки с даты, следующей за датой наступления исполнения обязательства, установленной Договором, по дату погашения Просроченной задолженности по Кредиту (включительно).

При исчислении неустойки(пени) в расчет принимается фактическое количество календарных дней в периоде, за который производится оплата, а в году-действительное число календарных дней (365 или 366 дней соответственно).

Размер Неустойки (пени) указан в ИУ.

Размер неустойки (пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату кредита не может превышать 0,06 процента от суммы просроченной задолженности по Договору за каждый день нарушения исполнения обязательства.

**2.18. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика** по Кредитному договору в зависимости от условий кредитного продукта допускается:

- Ипотека в силу закона приобретаемого объекта недвижимости;
- Права Кредитора по Договору могут удостоверяться Закладной;
- Путем заключения договора залога недвижимого имущества (ипотеки);
- Залог права требования по договору долевого участия/договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве;
- Ипотека в силу закона сданного в эксплуатацию объекта долевого строительства.

В случае утраты обеспечения Заемщик обязан предоставить Кредитору равноценное обеспечение исполнения обязательств по Договору.

Исполнение обязательств Заемщика по Договору может также обеспечиваться:

- Поручительством, путем заключения договора поручительства;
- Личным страхованием Заемщика<sup>1</sup>, по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться Кредитор.
- Имущественным страхованием<sup>2</sup>, по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться Кредитор.
- Титульным страхованием<sup>3</sup>, по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться Кредитор.

**2.19. Способы пополнения Счета погашения:**

- через сотрудника кассовых подразделений Кредитора в подразделениях Кредитора (бесплатно);
- через банкоматы Кредитора (бесплатно);
- переводом со счетов, открытых у Кредитора, в подразделении Кредитора или через удаленные каналы (систему дистанционного банковского обслуживания (бесплатно);
- переводом с банковских счетов, открытых в сторонних банках (комиссию устанавливает банк плательщика).

### **3. Обязанности и права сторон**

#### **3.1. Кредитор обязуется:**

- 3.1.1.** Предоставить Заемщику Кредит в соответствии с условиями Кредитного договора в размере, порядке и сроки, установленные Кредитным договором.
- 3.1.2.** Предоставить Заемщику График платежей в дату фактического предоставления Кредита, а также не позднее следующего рабочего дня, после обращения Заемщика в офис Кредитора, либо не позднее следующего рабочего дня после изменения размера предстоящих платежей по Договору в электронном виде в личном кабинете системы дистанционного банковского обслуживания, а также в иных случаях по обращению Заемщика, в том числе, но не исключительно:
- в случае изменения размера предстоящих платежей по Кредитному договору (в том числе в связи с изменением Процентной ставки, если это предусмотрено Индивидуальными условиями Договора).
  - в случае осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения.
- 3.1.3.** В случае осуществления страховой выплаты Кредитору в соответствии с условиями Договора страхования прекратить обязательства Заемщика в части непогашенной задолженности по Кредитному договору, покрываемой за счет полученного страхового возмещения.
- 3.1.4.** При досрочном погашении части Кредита, а также, в случае изменения Полной стоимости Кредита, связанной с изменением условий Кредитного договора, предоставить Заемщику информацию о Полной стоимости Кредита, а также уточненный График платежей.
- 3.1.5.** Направлять Заемщику информацию о возникновении Просроченной задолженности по Кредиту не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты возникновения Просроченной задолженности по Кредиту любым из способов по выбору Кредитора, указанных в п.16 ИУ.
- 3.1.6.** Предоставлять Заемщику в срок не позднее 5-ти (Пяти) календарных дней с даты получения запроса информацию о размере Задолженности по Кредиту, а также о датах и размерах произведенных и предстоящих Ежемесячных платежей любым из способов по выбору Кредитора, указанных в п.16 ИУ.
- 3.1.7.** На основании письменного заявления Заемщика один раз в течение месяца безвозмездно и любое количество раз за плату, установленную в Тарифах Кредитора, предоставить справку о размере остатка Основного долга, уплаченных процентов за пользование Кредитом и штрафных санкций, установленных Договором.

<sup>1</sup> Личное страхование – страхование жизни и здоровья Заемщика.

<sup>2</sup> Имущественное страхование – в рамках Кредитного договора - страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением недвижимого имущества, являющегося Предметом ипотеки.

<sup>3</sup> Титульное страхование – в рамках Кредитного договора - страхование рисков, связанных с утратой Предмета ипотеки в результате прекращения права собственности на него.

- 3.1.8.** В случае передачи прав по Закладной (при наличии таковой) письменно уведомить об этом Заемщика в течение 10 (Десяти) календарных дней, считая с даты перехода прав по Закладной новому владельцу Закладной, с указанием всех реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору.
- 3.1.9.** В случае прекращения Договора в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме, в течение 30 (тридцати) календарных дней осуществить следующие действия:
- погасить регистрационную запись об ипотеке в силу закона путем подачи в регистрирующий орган соответствующего заявления либо
  - выдать Заемщику (Представителю Заемщика) Закладную (при наличии таковой) с отметкой об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме и дате его исполнения, удостоверенной подписью полномочного должностного лица Кредитора и заверенной печатью Кредитора.
- 3.1.10.** В случае поступления денежных средств по Договорам страхования направить поступившие денежные средства на исполнение обязательств по Договору.
- 3.1.11.** Рассмотреть Требование о предоставлении льготного периода в порядке и сроки, предусмотренные ФЗ № 353-ФЗ. При этом в случае соответствия либо несоответствия Требования о предоставлении льготного периода требованиям ФЗ № 353-ФЗ уведомить Заемщика об изменении условий Договора в соответствии с Требованием о предоставлении льготного периода / сообщить об отказе в удовлетворении Требования о предоставлении льготного периода соответственно, направив Заемщику уведомление одним из следующих способов:
- путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении; либо
  - путем вручения Кредитором соответствующего уведомления под расписку Заемщику в отделении Кредитора, указанном Заемщиком в Требовании о предоставлении льготного периода.
- 3.1.12.** При изменении условий Договора в соответствии с Требованием о предоставлении льготного периода:
- обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке;
  - если права Кредитора по Договору были удостоверены Закладной, обеспечить внесение изменений в Закладную в соответствии с ФЗ № 102-ФЗ.
- 3.1.13.** При поступлении в счет погашения Задолженности по Договору средств (части средств) материнского (семейного) капитала/субсидий, предоставленных в рамках региональных и федеральных жилищных программ, направить их в очередности, установленной п. 2.9. настоящих Общих условий ипотечного кредитования, в дату поступления на корреспондентский счет Кредитора. При этом в случае частичного досрочного погашения Кредита Кредитор любым из способов, предусмотренных Договором, предоставляет (направляет) Заемщику новый График платежей, в котором Платежные даты изменению не подлежат, а также информирует Заемщика о новом размере Полной стоимости кредита в порядке, предусмотренном п. 3.1.2. настоящих Общих условий ипотечного кредитования. Остаток средств материнского (семейного) капитала/субсидий, предоставленных в рамках региональных и федеральных жилищных программ, после полного погашения Задолженности по Договору перечисляется Кредитором в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня поступления указанных средств Кредитору по реквизитам, указанным в платежном поручении, на основании которого ранее были перечислены средства (часть средств) материнского (семейного) капитала/субсидий, предоставленных в рамках региональных и федеральных жилищных программ, на корреспондентский счет Кредитора.
- 3.1.14.** В случае предоставления Заемщиком страхового полиса страховой компании, не входящей в «Перечень аккредитованных страховых организаций, отвечающих требованиям АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК», рассмотреть страховую компанию, выбранную Заемщиком, на предмет ее соответствия (несоответствия) требованиям Банка к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги, и решение о принятии (непринятии) страхового полиса страховой компании, выбранной Заемщиком, довести до сведения Заемщика не позднее чем через 7 (семь) рабочих дней после предоставления Заемщиком в Банк соответствующего страхового полиса.
- 3.1.15.** Индивидуальными условиями Договора могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим разделом Общих условий ипотечного кредитования, обязанности Кредитора.

### **3.2. Кредитор имеет право:**

- 3.2.1.** Требовать от Заемщика в целях контроля его финансового состояния предоставления необходимых для этого документов.
- 3.2.2.** Проверять целевое использование Кредита.
- 3.2.3.** Производить документальную и фактическую проверку, в том числе с выездом на место нахождения Предмета ипотеки, целевого использования Кредита, а также наличия, состояния, условий содержания Предмета ипотеки.
- 3.2.4.** При неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком своих обязательств и наличии Просроченной задолженности по Договору, привлекать для осуществления с Заемщиком взаимодействия, направленного на возврат просроченной задолженности, лицо (агента), осуществляющее деятельность по

возврату просроченной задолженности в качестве основного вида деятельности, включенное в государственный реестр профессиональных коллекторских организаций, с уведомлением об этом Заемщика в соответствии с требованием законодательства.

- 3.2.5.** Отказаться от дальнейшего кредитования Заемщика и потребовать полного досрочного возврата Кредита (за исключением периода времени, когда Заемщику установлен Льготный период), причитающихся процентов за пользование Кредитом, неустойку (пени), а также предъявить аналогичные требования к поручителю (ям) (в случае наличия) и обратиться с иском на заложенное в обеспечение Договора имущество и (или) расторгнуть Договор в случаях:
- 3.2.5.1.** нарушения Заемщиком срока, установленного для возврата очередной части Кредита и (или) уплаты процентов за пользование Кредитом продолжительностью (общей продолжительностью) более чем шестьдесят календарных дней в течение последних ста восьмидесяти календарных дней.
- 3.2.5.2.** невыполнения Заемщиком предусмотренных Договором обязанностей по обеспечению возврата суммы Кредита;
- 3.2.5.3.** полной или частичной утраты, снижения стоимости обеспечения исполнения обязательств или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает;
- 3.2.5.4.** нецелевого использования Кредита;
- 3.2.5.5.** в других случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 3.2.6.** Уменьшить в одностороннем порядке процентную ставку, уменьшить или отменить плату за оказание услуг предусмотренных ИУ, уменьшить размер неустойки (штрафа, пени) или отменить ее полностью или частично, установить период, в течение которого она не взимается, либо принять решение об отказе взимать неустойку (штраф, пеню), а также изменить Общие условия ипотечного кредитования при условии, что это не повлечет за собой возникновение новых или увеличение размера существующих денежных обязательств Заемщика по Кредитному договору. При этом Кредитор в порядке, установленном ИУ, направляет Заемщику уведомление об изменении условий Кредитного договора, а в случае изменения размера предстоящих платежей также информирует о предстоящих платежах и обеспечивает доступ к информации об изменении условий Кредитного договора.
- 3.2.7.** Изменять процентную ставку в соответствии с п.4 ИУ.
- 3.2.8.** Рассмотреть заявление Заемщика об изменении процентной ставки в сторону уменьшения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента поступления Кредитору. Кредитор имеет право пересмотреть процентную ставку, в том числе в случае изменения ключевой ставки Банка России пропорционально её изменению. Кредитор вправе отказать Заемщику в пересмотре процентной ставки. При принятии положительного решения оформляется Дополнительное соглашение к Договору, фиксирующее новую процентную ставку, а также новый График платежей. При отрицательном решении – процентная ставка не меняется.
- 3.2.9.** Списывать без дополнительного согласия Заемщика (в порядке заранее данного акцепта) денежные средства в счет погашения как текущих, так и просроченных обязательств Заемщика по Договору со Счета Заемщика, указанного в п.19 ИУ, в т.ч. по уплате Основного долга, уплате Процентов, начисленных за пользование кредитом, неустойки (пени), начисленной за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату Кредита, возмещение судебных и иных издержек Кредитора, в порядке, сроки и в объемах, предусмотренных Договором.
- 3.2.10.** В случае окончания срока, установленного по договору счета эскроу/аккредитиву, перечислить без предоставления Заемщиком дополнительного распоряжения в счет погашения Основного долга сумму Кредита со счета эскроу/аккредитива/Счета на основании заранее данного акцепта в соответствии с п. 2.10. настоящих Общих условий ипотечного кредитования.
- 3.2.11.** В случае смерти Заемщика, застрахованного в соответствии с п.п. 11.2 ИУ Договора, потребовать от наследников исполнения обязательств по Кредитному договору путем предъявления письменного требования в случае, если сумма причитающегося страхового возмещения меньше полного объема требований по Кредитному договору.
- 3.2.12.** Передавать Закладную (при ее наличии) в залог любым третьим лицам.
- 3.2.13.** В одностороннем порядке по своему усмотрению прекратить начисление процентов.
- 3.2.14.** 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 о предоставлении льготного периода, в порядке и сроки, предусмотренные ФЗ № 353-ФЗ, если иное не предусмотрено ФЗ № 353-ФЗ, направив Заемщику запрос одним из следующих способов:
- путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении; либо
  - путем вручения Кредитором соответствующего уведомления под расписку Заемщику в отделении Кредитора, указанном Заемщиком в Требовании.
- 3.2.15.** Удовлетворить свои требования, вытекающие из Договора, в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, из заложенного имущества и имущества поручителей (в случае наличия).

- 3.2.16.** В случае ухудшения или угрозы ухудшения платежеспособности Заемщика и (или) Поручителя, утраты, повреждения или уменьшения стоимости предмета залога, обеспечивающего возврат Кредита, потребовать от Заемщика, а Заемщик обязан предоставить Кредитору дополнительное обеспечение возврата Кредита по выбору Кредитора.
- 3.2.17.** В случае предоставления Заемщиком страхового полиса страховой компании, не входящей в «Перечень аккредитованных страховых организаций, отвечающих требованиям АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК», отказать в принятии страхового полиса страховой компании, выбранной Заемщиком, если такая страховая компания не соответствует требованиям Банка к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги, за исключением страховых полисов страховых организаций, имеющих кредитный рейтинг по национальной рейтинговой шкале не ниже уровня "А-".
- 3.2.18.** Увеличить процентную ставку по Договору в соответствии с п.4.ИУ в случае, если Заемщиком заключен договор страхования со страховой организацией, не отвечающей требованиям Банка к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги, в том числе исключенной из «Перечня аккредитованных страховых организаций, отвечающих требованиям АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК» и при отказе Заемщика сменить ранее выбранную страховую компанию на иную, отвечающую требованиям Банка к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги.
- 3.2.19.** Передать права и обязанности по Кредитному договору, а также по иным договорам, связанным с обеспечением возврата кредита, третьим лицам в случае согласия Заемщика на указанные действия Кредитора в соответствии с п. 14 ИУ Договора. При этом, Заемщик сохраняет в отношении нового кредитора все права, предоставленные ему в отношении первоначального кредитора в соответствии с федеральными законами.
- 3.2.20.** При уступке прав (требований) по Договору передавать персональные данные Заемщика и лиц, предоставивших обеспечение по Договору, в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных.  
При уступке кредитной организации или микрофинансовой организации прав (требований) по Договору Кредитор передает указанным организациям значение показателя долговой нагрузки Заемщика, рассчитанное в соответствии со статьей 5.1 ФЗ № 353-ФЗ на самую позднюю дату в случае, если в отношении такого договора показатель долговой нагрузки Заемщика подлежал расчету.
- 3.2.21.** Вне зависимости от наличия согласия Заемщика передавать сведения о Заемщике, просроченной задолженности и ее взыскании и любые другие персональные данные Заемщика, при заключении договора и в ходе переговоров о заключении договора, предусматривающего уступку права требования, передачу права требования в залог, осуществление действий, направленных на возврат просроченной задолженности, или наделении соответствующими полномочиями путем выдачи доверенности только в случае, если сведения передаются Центральному банку Российской Федерации (Банку России), государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов", единому институту развития в жилищной сфере и его организациям, предусмотренным статьей 3 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", управляющим компаниям инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, кредитным организациям, специализированным обществам, ипотечным агентам и профессиональным коллекторским организациям.
- 3.2.22.** В случае нарушения Заемщиком условий Договора в отношении сроков возврата сумм основного долга и (или) уплаты процентов за пользование Кредитом более 3 (Трех) месяцев взыскать просроченную задолженность как в судебном порядке, так и по исполнительной надписи нотариуса без обращения в суд в порядке, установленном законодательством о нотариате и законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве.
- 3.2.23.** Индивидуальными условиями Договора могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим разделом Общих условий ипотечного кредитования, права Кредитора.

### **3.3. Заемщик обязуется:**

- 3.3.1.** Использовать Кредит по целевому назначению, указанному в ИУ.
- 3.3.2.** Обеспечить Кредитору возможность для контроля целевого использования Кредита.
- 3.3.3.** Оплатить за счет своих собственных средств разницу между стоимостью Предмета ипотеки и суммой предоставляемого Кредита и предоставить соответствующий документ, подтверждающий факт получения указанных средств продавцом Предмета ипотеки (в случае если это предусмотрено кредитным продуктом).
- 3.3.4.** Предоставить Кредитору заявление на перечисление денежных средств на счет, открытый у Первоначального кредитора, не позднее даты подписания Кредитного договора (в случае целевого использования Кредита на рефинансирование задолженности).
- 3.3.5.** Подтвердить целевое назначение Кредита с учетом следующего:
- в течении 30 (тридцати) календарных дней с даты выдачи кредита предоставить Кредитору справку, выданную Первоначальным кредитором, подтверждающую, что денежные обязательства по погашению задолженности заемщика перед Первоначальным кредитором по кредитному договору,

указанному в п.12. Индивидуальных условий Договора исполнены в полном объеме (в случае целевого использования Кредита на рефинансирование задолженности);

- при использовании Заемщиком Кредита на приобретение недвижимого имущества, оказание услуг и пр. в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предоставления Кредита;
- при использовании Заемщиком Кредита на цели, сопряженные со строительством и ремонтом недвижимого имущества в течение 90 (Девяносто) календарных дней с момента предоставления Кредита.

- 3.3.6.** Возвратить полученные денежные средства в полном объеме и уплатить все начисленные Кредитором проценты за весь фактический период пользования Кредитом, в том числе в соответствии с п.2.11 настоящих Общих условий ипотечного кредитования, и исполнить иные обязательства по Договору в полном объеме.
- 3.3.7.** Обеспечивать на каждую Платежную дату по Договору наличие на Счете остатка денежных средств в сумме, необходимой для погашения Ежемесячного платежа, в том числе с учетом сроков проведения операций с использованием банковских карт.
- 3.3.8.** Не переуступать полностью или частично свои права и обязанности по Договору другим лицам без письменного согласия Кредитора.
- 3.3.9.** Незамедлительно (в течение трех рабочих дней с даты наступления соответствующего события) уведомить Кредитора об изменении контактной информации, используемой для связи с ним: номеров телефонов и адреса электронной почты, указанных в документах при получении Кредита, об изменении способа связи с ним.
- 3.3.10.** В случае предъявления Кредитором по основаниям, указанным в п.п. 3.2.5.1 - 3.2.5.5. настоящих Общих условий ипотечного кредитования, требования о досрочном возврате Кредита и начисленных процентов, исполнить такое требование не позднее срока, установленного Кредитором в соответствующем требовании.
- 3.3.11.** Застраховать объект недвижимости в соответствии с законодательством РФ.
- 3.3.12.** Предоставлять документы, подтверждающие финансовое положение Заемщика в срок, указанный в уведомлении Кредитора по предоставлению документов.
- 3.3.13.** В случае передачи Кредитором прав по Закладной (при её наличии) новому владельцу Закладной изменить в течение 5 (пяти) дней, считая с даты получения уведомления Кредитора, предусмотренного п.п.3.1.8. настоящих Общих условий ипотечного кредитования, первого выгодоприобретателя в договорах (полисах) страхования, указанных в п.10 Индивидуальных условий Договора, указав в качестве выгодоприобретателя нового владельца Закладной.
- 3.3.14.** В течение срока действия Кредитного договора надлежащим образом исполнять обязательства, установленные в:
- договоре купли-продажи Предмета ипотеки, влекущем возникновение ипотеки в силу закона;
  - договорах (полисах) страхования, указанных в п.10 ИУ Договора, в том числе, но не ограничиваясь, обязательства производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных вышеуказанными договорами, не допуская просрочек и задолженностей.
- 3.3.15.** В течение срока действия Кредитного договора не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Кредитора.
- 3.3.16.** Если предметом ипотеки является нежилое помещение (апартаменты):
- до полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору и погашения регистрационной записи об ипотеке не осуществлять процедуру перевода нежилого помещения в жилой фонд без письменного согласия Кредитора;
  - не использовать Предмет ипотеки для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.
- 3.3.17.** В случае утраты либо повреждения Закладной (если в Индивидуальных условиях предусмотрено составление Закладной), а также в случае противоречия Закладной Кредитному договору составить и передать в орган регистрации прав дубликат Закладной/новую Закладную в течение 5 календарных дней с даты получения Заемщиком соответствующего требования Кредитора.
- 3.3.18.** По письменному требованию Кредитора в случае необходимости внесения в Закладную изменений, не противоречащих Кредитному договору, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения такого требования подписать и (при наличии иных залогодателей) обеспечить подписание соглашения об изменении содержания Закладной.
- 3.3.19.** В случае возникновения необходимости осуществить соответствующие действия по подписанию последнего из полученных от Кредитора Графиков платежей с целью ознакомления с новой ПСК и передать подписанный уточненный График платежей Кредитору.
- 3.3.20.** В случае если при выдаче Кредита используется индивидуальная сейфовая ячейка для расчетов за Предмет ипотеки, при наступлении события нерегистрации права собственности на Предмет ипотеки, указанный в п.12 ИУ Договора, изъять денежные средства из индивидуальной сейфовой ячейки и внести их на Счет, указанный в п.19 ИУ Договора для досрочного погашения Кредита. Данное условие является заранее данным согласием Заемщика на досрочное погашение Остатка основного долга.

- 3.3.21.** Отвечать по своим обязательствам перед Кредитором всем своим имуществом (за исключением имущества, на которое в соответствии с законом не может быть обращено взыскание) в пределах Задолженности по Кредиту, Процентам за пользование Кредитом, Неустойке, а также возместить все расходы Кредитора, связанные с принудительным взысканием задолженности по Договору.
- 3.3.22.** В случае если оплата Предмета ипотеки осуществляется в том числе с использованием средств МСК, при непоступлении на Счет суммы средств МСК в качестве оплаты первоначального взноса стоимости Предмета ипотеки (в том числе, по причине отказа Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) в перечислении средств МСК) внести на Счет сумму в размере средств МСК за счет собственных средств.
- 3.3.23.** После регистрации права собственности на приобретенный объект недвижимости (Предмет ипотеки) предоставить Кредитору следующие документы:
- договор купли-продажи Предмета ипотеки, указанный в п.10 ИУ Кредитного договора.
  - Выписку из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости либо Выписку из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащие сведения об обременении (ипотеке в силу закона) приобретенного объекта недвижимости в пользу Кредитора.
  - Застраховать объект недвижимости в соответствии с законодательством РФ.
- 3.3.23.1.** После государственной регистрации права собственности на сданный в эксплуатацию объект долевого строительства, Заемщик обязан при участии Кредитора надлежащим образом оформить договор ипотеки объекта долевого строительства. Срок оформления договора ипотеки в течении 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на сданный в эксплуатацию объект долевого строительства.
- 3.3.24.** В случае внесения изменений в условия кредитования и/или Предмет ипотеки по требованию Кредитора заключить договор ипотеки.
- 3.3.25.** В случае утраты права собственности на Предмет ипотеки по причине его уничтожения в результате сноса, реконструкции или капитального ремонта дома, где он находится, передать в залог (ипотеку) Кредитору помещение, предоставляемое взамен Предмета ипотеки, в течение 14 (четырнадцать) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности на него.
- 3.3.26.** В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки освободить его в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты обращения взыскания, сняться с регистрационного учета по месту жительства по адресу Предмета ипотеки и обеспечить снятие всех зарегистрированных лиц.
- 3.3.27.** Индивидуальными условиями Договора также могут быть предусмотрены иные обязанности Заемщика, которые в дополнение к обязанностям, предусмотренным настоящим разделом Общих условий ипотечного кредитования, обязан исполнять Заемщик.

#### **3.4. Заемщик имеет право:**

- 3.4.1.** Произвести полный или частичный досрочный возврат Кредита и процентов за фактический период пользования Кредитом в порядке, предусмотренном п. 8 ИУ Договора, отказаться от получения Кредита полностью или частично.
- 3.4.2.** Запрашивать информацию о состоянии его задолженности по Кредиту перед Кредитором.
- 3.4.3.** Обратиться к Кредитору в любой момент в течение времени действия Договора с Требованием о предоставлении льготного периода в целях установления Льготного периода по Договору при наступлении условий, указанных в ФЗ №353-ФЗ, на основании которых у Заемщика возникает указанное соответствующее право. При этом Заемщик обязан направить Кредитору оригинал Требования о предоставлении льготного периода 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 о предоставлении льготного периода под расписку Кредитору.
- 3.4.4.** Страховать риски в любой страховой компании, отвечающей требованиям Банка к страховым компаниям и условиям предоставления страховой услуги, в том числе сменить ранее выбранную страховую компанию на иную, отвечающую указанным требованиям, в течение всего срока кредитования.
- 3.4.5.** Изменить Счет погашения путем направления Кредитору заявления в личном кабинете системы дистанционного банковского обслуживания или в офисе Банка.
- 3.4.6.** Обратиться к Кредитору с заявлением о пересмотре процентной ставки в сторону уменьшения по действующему договору.
- 3.4.7.** Самостоятельно реализовать заложенное имущество в соответствии с разделом 5 настоящих Общих условий ипотечного кредитования.
- 3.4.8.** Обратиться к Кредитору с заявлением о рассмотрении возможности изменения условий Кредитного договора в случае ухудшения финансового положения Заемщика.
- 3.4.9.** Индивидуальными условиями Договора могут быть предусмотрены иные, в том числе дополнительные к предусмотренным настоящим разделом Общих условий ипотечного кредитования, права Заемщика.

#### **4. Правила предоставления Льготного периода**

**4.1.** Заемщик вправе в любой момент (за исключением случая, указанного в пункте 6 части 2 ст.6.1-1. ФЗ «О потребительском кредите (займе)») в течение времени действия Договора обратиться к Кредитору с Требованием о предоставлении льготного периода, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей по Договору (далее по тексту - Требование). Условия, при одновременном наступлении которых у Заемщика возникает соответствующее право в рамках ФЗ «О потребительском кредите (займе)», указаны на первой странице ИУ Договора. Требование Заемщика представляется Кредитору одним из следующих способов: путем направления Требования по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения требования Кредитору под расписку в отделении Кредитора.

**4.1.1.** Под трудной жизненной ситуацией Заемщика понимается любое из следующих обстоятельств:

- регистрация Заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы либо прекращение трудового договора или служебного контракта у гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости;
- признание Заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;
- временная нетрудоспособность Заемщика сроком более двух месяцев подряд;
- снижение среднемесячного дохода Заемщика (совокупного среднемесячного дохода всех заемщиков по кредитному договору, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с Требованием, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями кредитного договора и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 50 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика;
- увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у Заемщика (определенных в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации несовершеннолетних членов семьи, и (или) членов семьи, признанных инвалидами I или II группы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством заемщика), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении заемщика на день заключения кредитного договора, с одновременным снижением среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с Требованием, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за календарный год, предшествующий году, в котором увеличилось количество лиц, находящихся на иждивении у заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями кредитного договора и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 40 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика;
- проживание заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушение условий его жизнедеятельности и утрата им имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, межмуниципального и муниципального характера. В этом случае заемщик вправе обратиться к кредитору с Требованием в течение шестидесяти календарных дней с момента установления соответствующих фактов.

**4.2.** Требование Заемщика о предоставлении льготного периода должно содержать:

- 1) указание на приостановление исполнения своих обязательств по Договору либо указание на размер платежей, уплачиваемых Заемщиком в течение льготного периода;
- 2) указание на обстоятельство (обстоятельства) из числа обстоятельств, предусмотренных пп.4.1.1. п.4.1. Общих условий ипотечного кредитования.

К Требованию Заемщика должно быть приложено согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо.

**4.3.** Заемщик вправе определить длительность льготного периода не более шести месяцев, а также дату начала льготного периода. При этом дата начала льготного периода не может отстоять более чем на два месяца, предшествующие обращению Заемщика с Требованием. В случае, если Заемщик в своем Требовании не определил длительность льготного периода, а также дату начала льготного периода, льготный период считается равным шести месяцам, а датой начала льготного периода - дата направления Требования Заемщика Кредитору. Если Заемщик в Требовании определил дату начала льготного периода, предоставляемого в связи с обстоятельствами, предусмотренными пунктом 6 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, до даты окончания льготного периода, предоставленного ему в связи с обстоятельствами, предусмотренными пунктами 1 - 5

части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, действие льготного периода, предоставленного в связи с обстоятельствами, предусмотренными пунктами 1 - 5 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, автоматически досрочно прекращается при предоставлении льготного периода в связи с обстоятельствами, предусмотренными пунктом 6 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ. Если Заемщик в Требовании определил дату начала льготного периода, предоставляемого в связи с обстоятельствами, предусмотренными пунктами 1 - 5 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, до даты окончания льготного периода, предоставленного ему в связи с обстоятельствами, предусмотренными пунктом 6 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, действие льготного периода, предоставленного в связи с обстоятельствами, предусмотренными пунктом 6 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, автоматически досрочно прекращается при предоставлении льготного периода в связи с обстоятельствами, предусмотренными пунктами 1 - 5 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ.

- 4.4.** Заемщик при представлении Требования вправе приложить документы, подтверждающие нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, или выдать доверенность Кредитору при его согласии на получение документов, указанных в настоящем пункте.

Документами, подтверждающими нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации и условие, указанное в пункте 3 части 1 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, являются:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на всей территории Российской Федерации - для подтверждения условия, установленного в пункте 3 части 1 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ;

2) справка, подтверждающая факт регистрации гражданина в качестве безработного, выданная государственным учреждением службы занятости по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере занятости населения, или трудовая книжка гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости, содержащая запись о прекращении трудового договора или служебного контракта, а если в соответствии с трудовым законодательством трудовая книжка на работника не велась, сведения о трудовой деятельности, полученные работником в порядке, определенном статьей 66.1 Трудового кодекса Российской Федерации, - для подтверждения обстоятельств, указанных в пункте 1 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ;

3) справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, - для подтверждения обстоятельств, указанных в пунктах 2 и 5 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ;

4) листок нетрудоспособности, выданный в порядке, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном социальном страховании на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, - для подтверждения обстоятельства, указанного в пункте 3 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ;

5) справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога, справка о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход по формам, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, книга учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя, книга учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, книга учета доходов индивидуального предпринимателя, применяющего патентную систему налогообложения, книга учета доходов и расходов индивидуальных предпринимателей, применяющих систему налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог), по формам, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой деятельности, за текущий год и год, предшествующий обращению заемщика с Требованием - для подтверждения обстоятельств, указанных в пункте 4 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, или за текущий год и год, предшествующий году, в котором увеличилось количество лиц, указанных в пункте 5 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, - для подтверждения обстоятельств, указанных в пункте 5 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ. Если Заемщик в период, за который предоставляются предусмотренные настоящим пунктом документы, осуществлял и (или) осуществляет виды деятельности, в отношении которых применяются разные режимы налогообложения, документы предоставляются в отношении доходов от всех таких видов деятельности. Заемщиком, находящимся в отпуске по уходу за ребенком, в целях подтверждения обстоятельств, указанных в пункте 5 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, также может предоставляться выданная работодателем справка о заработной плате в совокупности с документами, подтверждающими нахождение заемщика в отпуске по уходу за ребенком;

6) свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя - для подтверждения обстоятельства, указанного в пункте 5 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ;

7) документы об установлении фактов проживания Заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушения условий его жизнедеятельности и утраты им имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, межмуниципального и

муниципального характера, выдаваемые органами местного самоуправления, наделенными Федеральным законом от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" полномочиями по установлению таких фактов, - для подтверждения обстоятельств, указанных в пункте 6 части 2 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ.

- 4.5.** Кредитор при получении Требования Заемщика в срок, не превышающий пяти рабочих дней, обязан рассмотреть указанное Требование и в случае его соответствия требованиям статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ сообщить Заемщику об изменении условий Договора в соответствии с представленным Заемщиком Требованием, направив ему уведомление способом, предусмотренным п.16 ИУ Договора.
- 4.6.** В случае, если на день получения Кредитором Требования Заемщика Кредитором направлено в суд исковое требование о взыскании задолженности Заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки и (или) о расторжении кредитного договора), в уведомлении Кредитора должна содержаться информация о возможности досрочного прекращения льготного периода при наступлении обстоятельств, предусмотренных п.4.25. Общих условий ипотечного кредитования.
- 4.7.** В целях рассмотрения Требования Заемщика Кредитор в срок, не превышающий двух рабочих дней, следующих за днем получения Требования Заемщика, вправе запросить у Заемщика документы, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие, указанное в пункте 3 части 1 статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ. В этом случае Заемщик обязан предоставить запрошенные Кредитором документы в течение десяти рабочих дней, а срок, указанный в п. 4.5. настоящих Общих условий ипотечного кредитования, исчисляется со дня предоставления Заемщиком запрошенных документов.
- 4.8.** Кредитор не вправе требовать у Заемщика предоставления документов, отличных от указанных в п. 4.4. Общих условий ипотечного кредитования.
- 4.9.** Несоответствие Требования Заемщика требованиям статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ является основанием для отказа Заемщику в удовлетворении его Требования. Кредитор обязан уведомить Заемщика об отказе в удовлетворении его Требования с указанием причины отказа способом, предусмотренным п.16 ИУ Договора.
- 4.10.** В случае неполучения Заемщиком от Кредитора в течение десяти рабочих дней после дня направления Требования уведомления, предусмотренного п. 4.5 настоящих Общих условий ипотечного кредитования, или запроса о предоставлении подтверждающих документов либо отказа в удовлетворении его Требования льготный период считается установленным со дня направления Заемщиком Требования Кредитору, если иная дата начала льготного периода не указана в Требовании Заемщика.
- 4.11.** С даты начала льготного периода условия Договора считаются измененными на время льготного периода с учетом требований статьи 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ. Кредитор обязан направить Заемщику уточненный график платежей по Договору не позднее окончания льготного периода.
- 4.12.** В течение льготного периода не допускается начисление неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату кредита и (или) уплате процентов на сумму кредита, за исключением неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по уплате в течение льготного периода платежей, размер которых был уменьшен на основании его Требования, а также не допускаются предъявление требования к поручителю Заемщика, требования о взыскании задолженности Заемщика, требования о расторжении кредитного договора по инициативе Кредитора, требования о досрочном исполнении обязательства по кредитному договору и обращение взыскания на предмет ипотеки, обеспечивающей обязательства по кредитному договору. Сумма процентов, неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату кредита и (или) уплате процентов на сумму кредита, не уплаченная Заемщиком до установления льготного периода, фиксируется и уплачивается после уплаты в соответствии п.4.18 настоящих Общих условий ипотечного кредитования платежей, указанных в п.4.18 Общих условий ипотечного кредитования. (Данный пункт распространяется на правоотношения, возникшие из кредитных договоров, заключенных с заемщиками - физлицами до 03.04.2020г.).
- 4.13.** Заемщик вправе в любой момент времени в течение льготного периода досрочно погасить суммы (часть суммы) кредита без прекращения льготного периода, пока данные суммы платежей не достигнут сумму платежей по основному долгу и по процентам, которые Заемщик должен был бы заплатить в течение действия льготного периода, если бы ему не был установлен льготный период. При достижении указанной суммы платежей действие льготного периода прекращается и Кредитор обязан направить заемщику уточненный график платежей по Договору не позднее трех рабочих дней после прекращения льготного периода по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте Общих условий ипотечного кредитования
- 4.14.** В случае установления Заемщиком уменьшения размера Ежемесячных платежей в Требовании в Льготный период Заемщик обязуется ежемесячно не позднее дат, установленных для Ежемесячных платежей, вносить в счет исполнения обязательств по Договору Платеж Льготного периода. Платеж льготного периода направляется Кредитором в счет исполнения обязательств Заемщика по погашению процентов (полностью или частично) за оконченный Процентный период и в оставшейся сумме в счет Основного долга согласно предоставленного Заемщику Графика платежей.
- 4.15.** В случае уменьшения размера обязательств за счет платежей, уплачиваемых Заемщиком в течение Льготного периода, на основании его Требования, а также в случае досрочного погашения Заемщиком в течение

Льготного периода суммы (части суммы) кредита размер обязательств Заемщика, погашаемых в соответствии с пунктом 4.14. настоящих Общих условий ипотечного кредитования, уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных Заемщиком в течение льготного периода.

- 4.16. По окончании льготного периода платежи, которые должны были быть уплачены Заемщиком в течение льготного периода исходя из действовавших до предоставления льготного периода условий Договора, но не были уплачены Заемщиком в связи с предоставлением ему льготного периода, фиксируются в качестве обязательств Заемщика (Отложенные платежи).
- 4.17. По окончании льготного периода платежи по Договору, уплачиваемые согласно действовавшим до предоставления льготного периода условиям Договора, уплачиваются Заемщиком в размере, количестве и с периодичностью (в сроки), которые установлены или определены в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора, и согласно Графику платежей, действовавшему до предоставления Льготного периода.
- 4.18. Платежи, указанные в п.4.16 настоящих Общих условий ипотечного кредитования (Отложенные платежи) и не уплаченные Заемщиком в связи с установлением льготного периода, уплачиваются им после уплаты платежей, предусмотренных п.4.17 настоящих Общих условий ипотечного кредитования, 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, зафиксированного в соответствии с п.4.17 настоящих Общих условий ипотечного кредитования. При этом срок возврата кредита продлевается на срок действия льготного периода.
- 4.19. Платежи, уплаченные заемщиком в течение Льготного периода, направляются Кредитором прежде всего в счет погашения обязательств, указанных в п.4.16 настоящих Общих условий ипотечного кредитования.
- 4.20. Платежи, уплачиваемые заемщиком в счет досрочного возврата Кредита по окончании Льготного периода, погашают в первую очередь обязательства, указанные в п.4.16 настоящих Общих условий ипотечного кредитования
- 4.21. Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала/субсидий, предоставленных в рамках региональных и федеральных жилищных программ, поступившие в течение Льготного периода в счет погашения Задолженности по Договору, направляются на погашение Остатка основного долга, с учетом пунктов 4.13-4.17 настоящих Общих условий ипотечного кредитования (в части погашения Остатка основного долга). В случае, если задолженность по Основному долгу меньше предоставленной субсидии, оставшиеся средства направляются на погашение процентов по предоставленному кредиту с учетом с учетом пунктов 4.13-4.17 настоящих Общих условий ипотечного кредитования (в части погашения процентов по кредиту), если условиями предоставленных субсидий не содержится ограничений на погашение исключительно задолженности по Основному долгу.
- 4.22. Средства, поступившие в счет погашения Задолженности по Договору, направляются на погашение Задолженности без дополнительного заявления Заемщика.
- 4.23. В случае предоставления Заемщику Льготного периода и изменения условий Договора в соответствии со статьей 6.1-1 ФЗ № 353-ФЗ, Кредитор обязан обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке.
- 4.24. Если права Кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству были удостоверены закладной, Кредитор обязан обеспечить внесение изменений в закладную в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".
- 4.25. Действие Льготного периода прекращается со дня вступления в силу постановления (акта) суда об утверждении мирового соглашения по предъявленному кредитором искомому требованию о взыскании задолженности Заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки и (или) о расторжении кредитного договора) либо постановления (акта) суда о признании обоснованным заявления о признании Заемщика банкротом и введении реструктуризации его долгов или о признании Заемщика банкротом и введении реализации имущества гражданина, а также с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о признании Заемщика банкротом.
- 4.26. В случае множественности лиц в обязательстве на стороне Заемщика с Требованием о предоставлении льготного периода вправе обратиться любой из солидарных заемщиков, а также заемщики, несущие субсидиарную ответственность, после предъявления к ним требований Кредитора. При этом согласие иных лиц, участвующих в обязательстве на стороне Заемщика, не требуется.

## **5. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ - ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦОМ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА**

- 5.1. Самостоятельная реализация заложенного имущества осуществляется залогодателем - физическим лицом (далее - залогодатель) путем его продажи другому лицу в порядке, установленном настоящим разделом, для последующего полного погашения за счет вырученных средств обязательств по Кредитному договору, который заключен физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства по которому обеспечены ипотекой (далее - самостоятельная реализация залогодателем имущества).

- 5.2.** Залогодатель вправе в любой момент в течение срока действия Кредитного договора, указанного в пункте 5.1 настоящего раздела, но до обращения Кредитором взыскания на заложенное имущество направить Кредитору заявление о самостоятельной реализации залогодателем имущества. В случае, если залогодатель является третьим лицом, такое заявление должно быть подано совместно залогодателем и должником по обеспеченному ипотекой обязательству. При множественности лиц на стороне залогодателя или должника по обеспеченному ипотекой обязательству предусмотренные настоящим разделом действия осуществляются ими совместно.
- 5.3.** Заявление, указанное в пункте 5.2 настоящего раздела, направляется Кредитору способом, предусмотренным Кредитным договором, указанным в пункте 5.1 настоящего раздела, либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо путем вручения под расписку.
- 5.4.** Кредитор в течение десяти рабочих дней со дня получения заявления, указанного в пункте 5.2 настоящего раздела, обязан направить залогодателю, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также должнику по обеспеченному ипотекой обязательству одно из следующих уведомлений:
- 1) при отсутствии обстоятельств, указанных в пункте 5.6 настоящего раздела, уведомление о согласии на самостоятельную реализацию залогодателем имущества. В уведомлении должны быть указаны объем требований Кредитора по Кредитному договору, указанному в пункте 5.1 настоящего раздела, рассчитанный в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» на день окончания установленного в соответствии с пунктом 5.7 настоящего раздела срока самостоятельной реализации залогодателем имущества, равная такому объему требований минимальная цена, по которой заложенное имущество может быть реализовано в соответствии с настоящим разделом (далее - минимальная продажная цена), порядок осуществления расчетов и (или) банковский счет, на который должна быть зачислена сумма, вырученная от самостоятельной реализации залогодателем имущества, а также дата начала течения срока самостоятельной реализации залогодателем и дата его окончания. Последующее увеличение Кредитором указанных в уведомлении объема требований и (или) минимальной продажной цены не допускается, за исключением случая продления срока самостоятельной реализации залогодателем имущества на основании пункта 5.7 настоящего раздела;
  - 2) при наличии обстоятельств, указанных в пункте 5.6 настоящего раздела, уведомление об отказе в самостоятельной реализации залогодателем имущества с обоснованием такого отказа.
- 5.5.** Уведомление, указанное в пункте 5.4 настоящего раздела, направляется способом, предусмотренным Кредитным договором, указанным в пункте 5.1 настоящего раздела, и договором об ипотеке, если залогодатель является третьим лицом, а в случае, если этими договорами такой способ не определен, путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения под расписку.
- 5.6.** Самостоятельная реализация залогодателем имущества не допускается в случае, если:
- 1) до даты получения Кредитором заявления, указанного в пункте 5.2 настоящего раздела, Кредитором в установленном законодательством Российской Федерации порядке подан иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, либо нотариусом совершена исполнительная надпись на договоре об ипотеке, закладной или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона;
  - 2) в отношении залогодателя возбуждена процедура внесудебного банкротства либо в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании их несостоятельными (банкротами);
  - 3) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким созалогодержателям;
  - 4) заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек;
  - 5) полученное Кредитором заявление, указанное в пункте 5.2 настоящего раздела, является повторным и при этом предыдущее аналогичное заявление было удовлетворено Кредитором, но впоследствии Кредитором было получено заявление залогодателя об отказе от самостоятельной реализации залогодателем имущества либо имущество не было реализовано залогодателем в срок, установленный пунктом 5.7 настоящего раздела.
- 5.7.** Срок самостоятельной реализации залогодателем имущества, включая государственную регистрацию перехода права собственности и полное погашение обязательств по Кредитному договору, указанному в пункте 5.1 настоящего раздела, в результате самостоятельной реализации залогодателем имущества, составляет четыре месяца со дня получения Кредитором заявления, указанного в пункте 5.2 настоящего раздела. По соглашению между Кредитором и залогодателем, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также должником по обеспеченному ипотекой обязательству срок самостоятельной реализации залогодателем имущества может быть продлен. В этом случае соглашение должно содержать условие о новой минимальной продажной цене, рассчитанной в соответствии с подпунктом 1 пункта 5.4 настоящего раздела.
- 5.8.** Залогодатель в любой момент после направления Кредитору заявления, указанного в пункте 5.2 настоящего раздела, вправе отказаться от самостоятельной реализации имущества путем направления Банку заявления об отказе от самостоятельной реализации залогодателем имущества способом, предусмотренным Кредитным договором, указанными в пункте 5.1 настоящего раздела, либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо путем вручения под расписку. В случае, если залогодатель является третьим лицом, заявление об отказе от самостоятельной реализации залогодателем имущества должно быть подано совместно залогодателем и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

- 5.9. С даты получения Кредитором заявления, указанного в пункте 5.2 настоящего раздела, обращение взыскания на заложенное имущество в судебном или во внесудебном порядке не допускается. В случае, если в самостоятельной реализации залогодателем имущества было отказано в связи с наличием обстоятельств, указанных в пункте 5.6 настоящего раздела, либо имущество не было реализовано залогодателем в срок, установленный пунктом 5.7 настоящего раздела, либо Кредитором получено заявление об отказе от самостоятельной реализации залогодателем имущества, Кредитор вправе обратиться взыскание на имущество в установленном Федеральным законом от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» порядке.
- 5.10. Самостоятельная реализация залогодателем имущества по цене ниже минимальной продажной цены не допускается.
- 5.11. По соглашению с залогодателем, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также с должником по обеспеченному ипотекой обязательству Кредитор вправе оказывать содействие в самостоятельной реализации залогодателем имущества. При этом к расходам, понесенным Кредитором в связи с оказанием в соответствии с настоящим пунктом содействия в самостоятельной реализации залогодателем имущества, не применяется правило, предусмотренное подпунктом 4 пункта 1 статьи 3 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», и такие расходы не подлежат включению в расчет минимальной продажной цены.
- 5.12. Сумма, вырученная от самостоятельной реализации залогодателем имущества, подлежит зачислению на банковский счет, определенный Кредитором для осуществления расчетов в связи с самостоятельной реализацией залогодателем имущества.
- 5.13. Разница между ценой, за которую имущество было реализовано залогодателем, и размером задолженности, имеющейся по кредитному договору, указанному в пункте 5.1 настоящего раздела, на момент погашения такой задолженности за счет вырученных от самостоятельной реализации залогодателем имущества средств, подлежит возврату залогодателю за вычетом расходов Кредитора, понесенных им в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
- 5.14. Погашение регистрационной записи об ипотеке в результате самостоятельной реализации залогодателем имущества производится в порядке, установленном Федеральным законом от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

## **6. Сведения и риски, подлежащие раскрытию до заключения договора ипотечного кредита в соответствии с требованиями Стандарта.**

- 6.1. До и (или) при заключении договора ипотечного кредита Кредитор обязан раскрыть Заемщику следующую информацию
- 1) сведения о возможной разнице между ценой приобретения за счет ипотечного кредита недвижимого имущества и его справедливой стоимостью в случаях, перечисленных в пункте 5.3 статьи 5 Стандарта, а также о рисках, связанных с невозможностью отчуждения недвижимого имущества по цене приобретения в указанных случаях приобретения его по стоимости выше справедливой;
  - 2) информацию об условиях стимулирующих бонусных программ<sup>4</sup>, предлагаемых при предоставлении ипотечного кредита Кредитором или при его посредничестве, которыми предусматривается предоставление заемщикам дополнительных материальных благ (бонусов), мотивирующих к приобретению предмета ипотеки, условия которых могут прямо либо косвенно оказывать влияние на выдачу ипотечного кредита и (или) условия ипотечного кредита, в том числе:
    - об организаторе стимулирующих бонусных программ;
    - об условиях, соблюдение которых необходимо для получения соответствующих бонусов в рамках стимулирующей бонусной программы;
    - о порядке изменения условий стимулирующих бонусных программ, а также о влиянии этих изменений на выдачу ипотечного кредита и (или) условия ипотечного кредита, если предусмотрено изменение условий таких программ;
    - о существенных условиях стимулирующих бонусных программ с указанием/ссылкой на ресурс, на котором может быть получена полная информация об условиях таких программ;
  - 3) информацию о возможности использования государственных жилищных программ, предоставляемых Кредитором<sup>5</sup>;
  - 4) в случае предоставления ипотечного кредита на цели приобретения находящегося на этапе строительства предмета ипотеки либо имущественных прав, являющихся предметом ипотеки, на объект, находящийся на этапе строительства, Кредитор обязан разъяснить Заемщику порядок действий по внесению изменений в кредитную и обеспечительную документацию (при необходимости), необходимость страхования предмета ипотеки после завершения строительства и оформления права собственности на предмет ипотеки в качестве объекта недвижимости;

<sup>4</sup> В АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК» отсутствуют стимулирующие бонусные программы.

<sup>5</sup> В АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК» отсутствуют государственные жилищные программы.

- 5) информацию о действиях Заемщика в случае ухудшения его финансового положения, в том числе сведения о том, что Заемщик вправе обратиться к Кредитору для рассмотрения возможности урегулирования задолженности по договору ипотечного кредита и предотвращения обращения взыскания на предмет ипотеки;
- 6) информацию о риске обращения взыскания на предмет ипотеки при неисполнении обязательств по договору ипотечного кредита;
- 7) о необходимости оценивать свои финансовые возможности по исполнению обязательств по договору ипотечного кредита.

## **7. Основания и порядок расторжения Договора**

- 7.1. В случаях, указанных в п.п. 3.2.5.1 - 3.2.5.5. настоящих Общих условий ипотечного кредитования, Кредитор имеет право в одностороннем (внесудебном) порядке расторгнуть Кредитный договор, письменно известив об этом Заемщика.
- 7.2. Кредитор обязан в предварительном порядке направить Заемщику заказным письмом с уведомлением о вручении соответствующее извещение, устанавливающее разумный срок для устранения обстоятельств, являющихся основанием для расторжения Кредитного договора, но не менее 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Кредитором извещения.
- 7.3. В случае неисполнения Заемщиком требования Кредитора об устранении соответствующих обстоятельств, указанных в п.п. 3.2.5.1 - 3.2.5.5. настоящих Общих условий ипотечного кредитования, в установленный в извещении срок, Кредитор имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Кредитный договор с отнесением остатка срочной задолженности на счет просроченных ссуд.

## **8. Ответственность сторон**

- 8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору Кредитор несет ответственность только при наличии вины.
- 8.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Кредитному договору Заемщик отвечает всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом, на которое в соответствии с законодательством РФ может быть обращено взыскание.
- 8.3. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независящих от Сторон обстоятельств.  
Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору, должна своевременно, но не позднее 5 (пяти) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую сторону, с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами. Непредоставление/несвоевременное предоставление документов, подтверждающих факт возникновения обстоятельств непреодолимой силы, а также не уведомление/несвоевременное уведомление о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает Сторону, в отношении которой возникли данные обстоятельства, права ссылаться на них как на основание для освобождения ее от ответственности.  
Кредитор в случае получения от Заемщика документов, подтверждающих наступление обстоятельств непреодолимой силы, вправе изменить условия по Договору, в том числе размер процентной ставки, путем подписания дополнительного соглашения к Договору.  
Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

## **9. Заключительные положения**

- 9.1. Общие условия ипотечного кредитования являются неотъемлемой составной частью Договора, состоящего из Общих условий ипотечного кредитования и Индивидуальных условий кредитования.
- 9.2. Индивидуальные условия Кредитного договора составляются в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для Заемщика и для Кредитора.
- 9.3. В течение всего срока действия Договора одновременно с Индивидуальными условиями кредитования действуют и применяются Общие условия ипотечного кредитования в редакции, действующей на дату подписания Сторонами Индивидуальных условий кредитования.
- 9.4. Актуальная редакция Общих условий ипотечного кредитования размещается на официальном сайте Кредитора в сети Интернет по адресу: <https://www.vlbb.ru>, а также на информационных стендах в подразделениях Кредитора.
- 9.5. Кредитор вправе в одностороннем порядке изменять Общие условия ипотечного кредитования.
- 9.6. Условия Договора, включая Общие условия ипотечного кредитования, могут быть изменены по соглашению Сторон. Все дополнения и изменения к Договору должны совершаться в письменной форме, кроме случаев, предусмотренных п. 4 ИУ, а также в случае частичного досрочного погашения.

- 9.7.** Кредитный договор вступает в силу с даты подписания и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Обязанности Заемщика считаются надлежаще и полностью выполненными после возврата Кредитору всей суммы Кредита, уплаты Процентов за пользование Кредитом, Неустойки (в случае ее начисления Кредитором) в соответствии с условиями Договора, определяемых на дату погашения Кредита, и возмещения расходов, связанных с принудительным взысканием Задолженности по Кредиту.
- 9.8.** В соответствии с п.3.1 ст.5 Федерального закона от 30.12.2004г. №218-ФЗ "О Кредитных историях" Кредитор предоставляет всю имеющуюся у него информацию в отношении Заемщика определенную статьей 4 данного Федерального закона, без получения согласия Заемщика на ее представление в бюро Кредитных историй, с которыми у Кредитора установлены договорные отношения, в порядке, предусмотренным статьей 5 данного Федерального закона.
- 9.9.** Подписание Заемщиком Кредитного договора означает, что Заемщику была предоставлена исчерпывающая информация о характере предоставляемых ему услуг, а также полностью разъяснены все возникшие у Заемщика в связи с этим вопросы.
- 9.10.** При заключении Кредитного договора Заемщик ознакомлен с Тарифами Кредитора, которые доводятся до Заемщика путем размещения на стендах и сайте Кредитора. Заемщику разъяснена информация о порядке доведения и получения информации о Тарифах Кредитора.
- 9.11.** Тарифы Кредитора могут быть изменены или дополнены Кредитором в одностороннем порядке без предварительного согласования с Заемщиком с последующим уведомлением последнего путем размещения новых тарифов на публичное обозрение в местах размещения информации у Кредитора, а также на сайте Кредитора. Совершение операций с использованием новых Тарифов после установления Кредитором новых Тарифов является согласием Заемщика на их применение.
- 9.12.** Заемщик до подписания Кредитного договора надлежащим образом ознакомился с его содержанием, не имеет каких-либо заблуждений относительно содержания Кредитного договора и юридических последствий, возникающих для Заемщика в результате заключения Кредитного договора. Заемщик выражает согласие относительно того, что Кредитный договор не лишает Заемщика прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида, и не содержит иных, явно обременительных для Заемщика условий.
- 9.13.** Настоящим Заемщик заявляет, что на момент подписания Кредитного договора:
- 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, связанных с открытием процедуры банкротства в отношении Заемщика, Заемщик обязуется письменно уведомить об этом Кредитора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их возникновения.
- 9.14.** При возникновении разногласий между Кредитором и Заемщиком по вопросам исполнения обязательств по Договору Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке:
- иски Заемщика к Кредитору о защите прав потребителей предъявляются в соответствии с законодательством РФ;
  - иски Кредитора к Заемщику о взыскании задолженности по Договору предъявляются по месту жительства Заемщика;
  - иски Кредитора к Заемщику об обращении взыскания на Предмет ипотеки предъявляются по месту нахождения Предмета ипотеки.
- 9.15.** Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны. Кредитор предоставляет третьим лицам информацию о заключении Договора и его условиях только при наличии письменного согласия Заемщика, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и Договором.
- 9.16.** Обмен информацией может осуществляться одним из следующих способов: посредством телефонной, почтовой связи, посредством электронной почты или SMS- сообщений, в том числе с использованием приложения Viber, WhatsApp, посредством системы дистанционного банковского обслуживания и/или посредством личного обращения в любое подразделение Кредитора.