



**Общие условия кредитования
физических лиц по продукту «Ипотека на новостройку»
в ООО «СМЛТ Банк»
(Общие условия кредитования)**

1. Термины и определения

Банк (далее по тексту также Кредитор) – ООО «СМЛТ Банк» (ОГРН 1027739919954, ИНН 7705003797, место нахождения: 121096, г. Москва, ул. Василисы Кожиной, д. 1, этаж 1, комнаты 1-30), зарегистрированное в соответствии с законодательством РФ и предоставляющее Банковские услуги в рамках Правил Банковского обслуживания.

Банковские услуги – услуги, предоставляемые Банком Клиенту в соответствии с условиями настоящих Правил и Договорами о предоставлении банковских услуг.

График платежей – документ, содержащий информацию о количестве, размере и периодичности (сроках) платежей в погашение Основного долга и процентов по Кредиту.

Дата платежа – календарный день, установленный Кредитным договором для ежемесячного погашения Кредита и процентов за пользование Кредитом, указывается в Графике платежей.

Договор приобретения – договор, заключаемый Заемщиком с целью приобретение Недвижимого имущества за счет Кредита.

Кредитный договор (далее также – Договор) - договор заключенный между Банком и Заемщиком, согласно которому Банк предоставляет денежные средства Заемщику в размере и на условиях, предусмотренных Кредитным договором по продукту «Ипотека на новостройку», а Заемщик обязуется уплатить полученную денежную сумму и проценты на нее. Кредитный договор состоит из Общих условий кредитования и Индивидуальных условий кредитования.

Ежемесячный платеж – плановый платеж по Кредиту, включающий проценты за пользование Кредитом и сумму погашения Основного долга, подлежащий оплате Заемщиком ежемесячно в дату, определенную Графиком платежей. Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам.

Задолженность – все денежные суммы, подлежащие уплате Банку по Кредитному договору, включая непогашенную сумму Кредита, начисленные, но не уплаченные проценты, штрафы, пени и иные выплаты, предусмотренные Кредитным договором, а также нормами действующего законодательства Российской Федерации.

Заемщик – физическое лицо, обратившееся в Банк с намерением получить, получающее или получившее Кредит.

При наличии нескольких Заемщиков (созаемщиков) по тексту Кредитного договора термин «Заемщик» применяется в значении «Созаемщик» или «Созаемщики» в зависимости от контекста.

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Кредитному договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) на обременённый ипотекой Предмета залога (при ее наличии по условиям Кредитного договора).

Индивидуальные условия – Индивидуальные условия Кредитного договора (Индивидуальные условия кредитования), являющиеся письменным предложением Банка Заемщику, в котором отражены индивидуальные параметры Кредитного договора, определенные на основании заявления Заемщика о предоставлении Кредита по продукту «Ипотека на новостройку».

Кредит – денежные средства, предоставляемые Банком Заемщику в размере и на условиях, предусмотренных Кредитным договором.

Льготный период - период времени, в течение которого приостанавливается исполнение Заемщиком своих обязательств или уменьшается размер платежей на основании требования Заемщика, поданного в соответствии со ст. 7 Общих условий кредитования. Даты начала и окончания Льготного периода, а также вариант изменения условий Кредитного договора определяются Заемщиком в требовании об изменении условий Кредитного 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 Банку.

Основной долг (Остаток основного долга) – сумма предоставленного и непогашенного Кредита.

Общие условия - настоящие Общие условия кредитования физических лиц по продукту «Ипотека на новостройку», устанавливающие и регулирующие взаимоотношения между Банком и Заемщиком при предоставлении Банком, использовании и погашении Заемщиком Кредита, устанавливаются в одностороннем порядке в целях многократного применения. Общие условия размещаются в офисе и на сайте Банка.

Полная стоимость кредита – определенные в процентах годовых и в денежном выражении платежи Заемщика по получению и обслуживанию Кредита, рассчитываемые в соответствии с требованиями законодательства.

Предмет залога (также по тексту Недвижимое имущество) - недвижимое имущество/права требования по договору приобретения, указанное в п. 20 Индивидуальных условий кредитования, приобретаемое Заемщиком по Договору приобретения за счет Кредита и передаваемое в ипотеку в пользу Кредитора в силу закона в обеспечение обязательств Заемщика по Кредитному договору.

Просроченная задолженность – непогашенная в предусмотренный Кредитным договором срок задолженность Заемщика перед Банком по Кредиту и/или процентам, начисленным за пользование Кредитом.

Процентный период – календарный период от одной даты платежа по Кредиту до другой даты платежа по Кредиту, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование Кредитом. Первый Процентный период начинается со дня, следующего за днем предоставления Кредита Заемщику. Второй и последующие Процентные периоды начинаются с даты, следующей за датой окончания предыдущего Процентного периода. Последний Процентный период заканчивается в дату погашения Кредита.

Регистрирующий орган – Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Счет кредитования – банковский счет Заемщика, открытый в валюте Кредита в Банке для совершения расчетных операций, в том числе для погашения задолженности по Кредиту. Номер Счета кредитования указывается в Кредитном договоре.

Сайт - официальный сайт ООО «СМЛТ Банк» в сети Интернет: <https://www.samoletbank.ru/>.

Стороны – совместно упоминаемые Банк (Кредитор) и Заемщик.

2. Общие положения

2.1. Общие условия кредитования физических лиц по продукту «Ипотека на новостройку» (далее – Общие условия) устанавливаются ООО «СМЛТ Банк» в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском

кредите (займе)» и Федеральным законом от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» для предоставления кредитов физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства Заемщика по которому обеспечиваются ипотекой и в совокупности с Индивидуальными условиями являются Кредитным договором. Общие условия подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям Кредитного договора, при наличии противоречий применению подлежат условия Кредитного договора, предусмотренные Индивидуальными условиями.

2.2. С целью заключения Кредитного договора, Заемщик предоставляет в Банк заполненное Заявление-Анкету на получение Кредита по форме, установленной Кредитором, и документы, необходимые для заключения Кредитного договора, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями Кредитора. Рассмотрение Заявления-Анкеты на получение Кредита и иных документов Заемщика и оценка его кредитоспособности осуществляются бесплатно.

2.3. Документы, необходимые для рассмотрения недвижимого имущества в качестве Предмета залога, определяются Кредитором, доводятся до сведения Заемщика путем размещения информации на Сайте Банка. Банк, по своему усмотрению, вправе потребовать дополнительные документы в отношении Предмета залога.

3. Предмет Кредитного договора

3.1. Кредитор обязуется предоставить Заемщику денежные средства (Кредит), в размере, на срок и цели, указанные в Индивидуальных условиях, а Заемщик обязуется возратить Кредит и уплатить проценты за пользование Кредитом, а также иные платежи, подлежащие уплате Кредитору, на условиях, установленных Кредитным договором.

3.2. Кредит предоставляется для целевого использования в соответствии с п.12 Индивидуальных условий.

3.3. При наличии нескольких заемщиков (созаемщиков) действия, связанные с исполнением Кредитного договора, в том числе открытие Счета кредитования для расчетов с Кредитором и иными лицами для расчетов по договорам, заключенным в связи с исполнением Кредитного договора, от имени Заемщиков (созаемщиков) с их общего согласия совершает уполномоченный созаемщик, именуемый по тексту Кредитного договора – «Заемщик».

Ф.И.О. уполномоченного созаемщика указывается в Индивидуальных условиях Кредитного договора. Все права и обязанности по сделкам, совершенным уполномоченным созаемщиком, указанным в Индивидуальных условиях, возникают непосредственно у Заемщика.

4. Порядок предоставления Кредита

4.1. Порядок предоставления Кредита определяется Индивидуальными условиями.

4.2. Датой предоставления Кредита является дата зачисления Кредита на Счет кредитования.

4.3. В течение 30 (Тридцати) календарных дней от даты принятия Банком положительного решения о предоставлении Кредита, Заемщику предоставляются Индивидуальные условия.

4.4. Заемщик вправе сообщить Банку о своем согласии на получение Кредита на условиях, указанных в Индивидуальных условиях в срок не более 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления Заемщику Индивидуальных условий. Пятидневный срок отсчитывается от даты предоставления Индивидуальных условий Заемщику.

4.5. Банк не вправе изменять в одностороннем порядке предложенные Заемщику Индивидуальные условия договора в течение пяти рабочих дней со дня их получения Заемщиком.

4.6. В случае получения Банком подписанных Заемщиком Индивидуальных условий по истечении срока, установленного п. 4.4. Общих условий Кредитный договор не считается заключенным.

4.7. Кредитный договор считается заключенным с даты подписания Заемщиком Индивидуальных условий Кредитного договора, что свидетельствует о том, что между Сторонами Кредитного договора достигнуто согласие по всем Индивидуальным условиям.

4.8. При заключении Кредитного договора Кредитор предоставляет Заемщику График платежей, рассчитанный исходя из параметров, определенных в Индивидуальных условиях.

4.9. В Индивидуальных условиях при заключении Кредитного договора, а также в Графике платежей после частичного досрочного погашения кредита и/или изменения условий Кредитного договора, в обязательном порядке указывается Полная стоимость кредита.

4.10. Расчет Полной стоимости кредита в процентах годовых осуществляется по формуле, предусмотренной Федеральным законом от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». В расчет Полной стоимости кредита в процентах годовых включены: платежи по погашению срочной задолженности по Кредиту и по уплате срочных процентов за пользование Кредитом, страховая премия по страховому полису/договору страхования в соответствии с Индивидуальными условиями.

В расчет Полной стоимости кредита в денежном выражении включены: платежи по уплате срочных процентов за пользование Кредитом, страховая премия по страховому полису/договору страхования и иные платежи в соответствии с Индивидуальными условиями.

Платежи Заемщика величина и/или сроки уплаты которых зависят от решения Заемщика, и/или варианта его поведения (неустойки), не включены в расчет Полной стоимости кредита в процентах годовых и в денежном выражении.

4.11. Выдача Кредита осуществляется после выполнения Заемщиком отлагательных условий, указанных в Индивидуальных условиях (при наличии).

5. Порядок пользования Кредитом и его возврата

5.1. Заемщик уплачивает Кредитору проценты за пользование Кредитом из расчета годовой процентной ставки в соответствии с п. 4. Индивидуальных условий.

5.2. Проценты на Кредит начисляются Кредитором ежемесячно, начиная со дня, следующего за днем предоставления Кредита, и по день окончательного возврата Кредита включительно на остаток задолженности по Основному долгу (включая просроченную задолженность по Основному долгу), учитываемый Кредитором на Счете кредитования на начало операционного дня, из расчета процентной ставки, установленной в п. 4 Индивидуальных условий, и фактического количества дней временного периода для начисления процентов.

5.2.1. Временным периодом (интервалом), за который начисляются проценты по Кредиту, является Процентный период, указанный в п. 18 Индивидуальных условий.

5.2.2. Базой для начисления процентов по Кредиту является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

5.3. Заемщик погашает Кредит и уплачивает проценты по Кредиту путем осуществления Ежемесячных платежей в следующем порядке:

5.3.1. Датой платежа по Кредитному договору Стороны согласились считать день зачисления Кредитором денежных средств в счет погашения задолженности на Счет кредитования.

5.3.2. Ежемесячные платежи по возврату Кредита и уплате процентов, Заемщик производит в Дату платежа. В случае совпадения плановой Даты платежа с нерабочим днем датой исполнения обязательств по Кредиту является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем. Под нерабочим днем понимается суббота и воскресенье (выходные дни), а также нерабочие праздничные дни, установленные Трудовым кодексом Российской Федерации, и те дни, на которые переносятся выходные дни в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации о переносе выходных дней на другие дни в очередном календарном году. В случаях, когда в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации выходной день объявлен рабочим днем, в Дату платежа, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

5.3.3. В дальнейшем Заемщик производит ежемесячные платежи по возврату Кредита и уплате начисленных процентов, или по уплате начисленных процентов в виде платежа, определяемого по следующей формуле (далее – «Формула»):

Размер Ежемесячного платежа	=	ОСЗ X	$\frac{ПС \times 0,01}{1 - (1 + ПС \times 0,01)^{-(Кол.мес-1)}}$
-----------------------------------	---	-------	--

где:

ОСЗ - Остаток ссудной задолженности на расчетную дату (в рублях РФ);

ПС - месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Кредитным договором (в процентах годовых);

Кол.мес. - количество полных Процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения задолженности по Кредитному договору.

5.3.4. Размер и количество всех планируемых Ежемесячных платежей, подлежащих выплате по Кредитному договору и рассчитанных по Формуле на дату подписания Кредитного договора, указываются в Графике платежей. Подписанием Индивидуальных условий Заемщик подтверждает, что График платежей от Кредитора им получен и порядок оплаты Ежемесячных платежей ему Кредитором разъяснен и понятен.

В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней на будущие годы фактические платежи по исполнению обязательств могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения Основного долга, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование Кредитом, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

5.3.5. Последний платеж по Кредиту включает в себя платеж по возврату всей оставшейся суммы Кредита и платеж по уплате начисленных процентов. Проценты уплачиваются из расчета оставшейся суммы Кредита за фактическое количество дней Кредита, начиная с даты, следующей за днем окончания предпоследнего полного Процентного периода, до даты окончательного возврата Кредита, причем обе даты включительно.

5.3.6. В случае уплаты Заемщиком последнего платежа в дату, отличную от даты последнего платежа, указанной в Графике платежей, размер платежа изменяется на сумму фактически начисленных процентов в соответствии с п. 5.3.5. Общих условий.

5.3.7. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Заемщиком из суммы Ежемесячного платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по выплате начисленных процентов за расчетный Процентный период, а оставшиеся средства направляются в счет погашения суммы Основного долга.

При наличии просрочки в исполнении обязательств Заемщиком по Кредитному договору размер Ежемесячного платежа увеличивается на сумму штрафов и пеней, предусмотренных Кредитным договором.

5.3.8. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для исполнения им обязательств по Кредитному договору в полном объеме устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:

В первую очередь – требования по уплате просроченной задолженности по процентам за пользование Кредитом (просроченные проценты);

Во вторую очередь – требования по уплате просроченной задолженности по Основному долгу;

В третью очередь – требования по уплате срочных процентов за пользование Кредитом на просроченный Основной долг;

В четвертую очередь – требования по уплате срочных процентов за пользование Кредитом на срочный Основной долг;

В пятую очередь – требования по уплате срочной задолженности по Основному договору по Кредиту;

В шестую очередь – требования по уплате штрафов и пеней, предусмотренных Кредитным договором;

В седьмую очередь – иные платежи, предусмотренные законодательством Российской Федерации. Требования по возмещению Кредитору судебных и иных расходов по принудительному взысканию задолженности по Кредитному договору производится в очередности, предусмотренной Гражданским кодексом Российской Федерации.

Указанная в настоящем пункте очередность погашения требований Кредитора применяется, если законодательством Российской Федерации не установлена иная очередность погашения требований Кредитора.

Очередность погашения задолженности Заемщика, установленная действующим законодательством не может быть изменена Сторонами Кредитного договора. При этом Кредитор направляет суммы, поступающие в счет погашения задолженности по Кредиту, в том числе от третьих лиц, вне зависимости от назначения платежей, указанного в платежном документе в очередности, установленной действующим законодательством Российской Федерации.

5.3.9. Заемщик вправе досрочно погасить задолженность по Кредиту или его часть.

5.3.9.1. Досрочное погашение задолженности по Кредитному договору может производиться Заемщиком, при условии уведомления Кредитора не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до даты досрочного погашения, путем направления Заявления по форме Кредитора, с указанием, в том числе даты досрочного погашения, суммы досрочного погашения и данных, предусмотренных п. 5.3.9.5 Общих условий.

5.3.9.2. Уведомление Заемщика о досрочном погашении может быть исполнено только после погашения Просроченной задолженности по Кредитному договору (при наличии), а также погашения текущего Ежемесячного платежа (при совпадении даты досрочного погашения с Датой платежа).

5.3.9.3. Полное досрочное погашение Кредита должно быть осуществлено Заемщиком в дату, указанную в уведомлении, при этом Заемщик вправе указать любую дату.

Частичное досрочное погашение Кредита должно быть осуществлено Заемщиком в Дату платежа.

В случае неосуществления Заемщиком досрочного погашения задолженности в дату, указанную в уведомлении Заемщика, уведомление считается аннулированным, при этом сохраняется действующий порядок погашения Кредита и уплаты процентов за пользование Кредитом.

5.3.9.4. В случае полного досрочного погашения задолженности по Кредиту, проценты за пользование Кредитом, начисленные до даты такого досрочного возврата включительно в соответствии с условиями Кредитного договора, подлежат уплате в полном объеме в дату полного досрочного погашения задолженности по Кредиту.

5.3.9.5. В случае досрочного погашения части Кредита, Заемщиком в уведомлении о досрочном погашении части Кредита, должен быть выбран один из вариантов последующего погашения Кредита:

- уменьшение количества Ежемесячных платежей без изменения их периодичности и размера (сокращение срока возврата Кредита);

- уменьшение размера Ежемесячных платежей без изменения их периодичности и количества (без сокращения срока возврата Кредита). В этом случае Кредитор производит перерасчет Ежемесячного платежа, исходя из нового Остатка ссудной задолженности по Формуле (при этом для расчета используется Остаток ссудной задолженности на начало операционного дня, следующего за днем окончания временного интервала, отведенного для осуществления платежей в соответствии с Графиком платежей).

5.3.9.6. В случае досрочного погашения части Кредита, дополнительное соглашение в виде письменного документа к Кредитному договору не заключается. Кредитор оформляет и передает Заемщику, способами, предусмотренными Кредитным договором, новый График платежей с учетом соответствующих изменений и информацию о новом размере Полной стоимости кредита (если досрочный возврат Кредита привел к изменению Полной стоимости кредита), при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Кредитного договора.

5.4. Датой платежа по Кредиту является дата месяца, в которую был выдан Кредит. Дата платежа согласовывается Заемщиком при заключении Кредитного договора в Графике платежей и в последующем может быть изменена на основании письменного заявления Заемщика на другой календарный день в периоде с даты, следующей за датой подачи заявления до ближайшей (действующей на момент подачи заявления) Даты платежа (не включая ее), но не чаще одного раза в течение каждого календарного года.

5.5. С целью погашения задолженности по Кредитному договору, Заемщик вправе предоставить Кредитору право списания денежных средств со любых счетов Заемщика, открытых у Кредитора, если данное условие предусмотрено в соответствующем договоре банковского счета либо в отдельном заявлении Заемщика, либо соглашении Сторон.

5.6. Погашение Кредита и уплата процентов осуществляется путем списания денежных средств со Счета кредитования Заемщика в сумме Ежемесячного платежа в Дату платежа, указанную в Графике платежей, при условии, что в договоре банковского счета содержится заранее данный акцепт либо имеется отдельное заявление Заемщика, либо Соглашение сторон. Погашение Кредита может осуществляться одним из способов, указанных в Индивидуальных условиях.

5.7. При наличии Просроченной задолженности по Кредитному договору списание денежных средств со Счета кредитования Заемщика в счет погашения Кредита осуществляется в любую дату, приходящуюся на рабочий день.

5.8. Заемщик проинформирован о том, что, если в течение одного года общий размер платежей по всем имеющимся у Заемщика на дату обращения в Банк обязательствам по Кредитным договорам, договорам займа, включая платежи по Кредитному договору, будет превышать пятьдесят процентов годового дохода Заемщика, для Заемщика существует риск неисполнения им обязательств по Кредитному договору и применения к нему штрафных санкций.

5.9. Изменение условий Кредитного договора, в соответствии с п.7.1. Общих условий кредитования влечет изменение условий Кредитного договора в части сроков уплаты и размера платежей в счет погашения Задолженности по Кредитному договору, а также в части срока возврата Кредита.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Кредитор обязуется:

- 6.1.1. Предоставить Заемщику Кредит в соответствии с условиями Кредитного договора;
- 6.1.2. Предоставлять Заемщику выписки по Счету кредитования, справки о размере задолженности по Кредиту, информировать о датах и размерах произведенных и предстоящих платежей по Кредитному договору, а также иные сведения, имеющие отношение к Кредитному договору, бесплатно, на основании соответствующего заявления Заемщика.
- 6.1.3. В случае прекращения Кредитного договора в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме, выдать Заемщику документы, подтверждающие исполнение обязательств, в течение пятнадцати рабочих дней со дня письменного обращения Заемщика.
- 6.1.4. Предоставить Заемщику по его запросу заверенные копии платежных документов, подтверждающих исполнение Кредитором обязательства по выдаче Кредита Заемщику.
- 6.1.5. Информировать Заемщика о наличии просроченной задолженности по Кредитному договору посредством sms-сообщений и/или телефонных звонков не позднее 7 (семи) календарных дней с даты возникновения просроченной задолженности, если иной порядок не установлен Сторонами в Индивидуальных условиях.
- 6.1.6. Информировать Заемщика обо всех изменениях в Кредитном договоре, в том числе изменении реквизитов Кредитора и контактной информации любым из следующих способов:
- направление sms-сообщений;
 - направление уведомлений по электронной почте;
 - направление письменных уведомлений;
 - размещение сведений на информационных стендах Банка;
 - публикации в средствах массовой информации.
- 6.1.7. Осуществлять передачу сведений о Заемщике, в объеме, определенной статьей 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», в бюро кредитных историй.

6.2. Кредитор вправе:

- 6.2.1. Требовать от Заемщика выполнения всех условий Кредитного договора.
- 6.2.2. Проверять финансовое положение Заемщика, требовать предоставления информации и документов, подтверждающих имущественное состояние Заемщика.
- 6.2.3. Запрашивать и получать любую информацию и документы у соответствующих компетентных органов, иных лиц, касающихся исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.
- 6.2.4. Требовать полного досрочного возврата Кредита и уплаты процентов за пользование Кредитом и/или расторжения Кредитного договора, путем направления указанного требования по фактическому адресу Заемщика, по адресу регистрации Заемщика, в котором определен срок возврата оставшейся суммы Кредита не менее 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления данного требования Кредитора, предъявить аналогичное требование поручителю при наступлении любого из следующих случаев:
- при нарушении сроков возврата Кредита более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней в течение последних 180 календарных дней;
 - при нарушении Заемщиком условий целевого использования Кредита в том числе при расторжении Договора приобретения;
 - при расторжении счета с, открытого для блокирования денежных средств Заемщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в целях оплаты по Договору приобретения (далее – счет эскроу);
 - при непредставлении обеспечения или утрате обеспечения в виде залога Предмета залога в пользу Кредитора в соответствии с условиями Кредитного договора, которыми Стороны признают в том числе (но не исключительно):
 - 1) неосуществление всех необходимых действий со стороны Заемщика и (или) Залогодателя для регистрации ипотеки Предмета залога
 - 2) отказ в регистрации ипотеки Предмета залога в пользу Кредитора либо если ипотека Предмета залога в пользу Кредитора не будут зарегистрированы и (или) учтены в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) в соответствии с условиями Кредитного договора;
 - 3) полную или частичную утрату или повреждение Предмета залога или его ухудшение, в том числе (но не исключительно) осуществление без предварительного письменного согласия Кредитора

преобразования Предмета залога (перепланировки, переустройства, реконструкции, разделения, объединения и т.д.), влекущего утрату обеспечения или ухудшение его условий, а также неисполнение обязанности по предоставлению документов, предусмотренных Кредитным договором, подтверждающих выполнение обязанностей по обеспечению возврата Кредита;

- при грубом нарушении Заемщиком (Залогодателем) правил пользования и содержания Предмета залога (в т.ч. при невыполнении обязанностей по уплате установленных законодательством налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, если, по мнению Кредитора, такие неплатежи могут привести к обращению взыскания на Предмет залога со стороны третьих лиц) и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Предмета залога, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета залога;

- при необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета залога;

- при обнаружении не заявленных Заемщиком (Залогодателем) обременений Предмета залога;

- в случае отчуждения Предмета залога в отсутствие предварительного письменного согласия Кредитора (либо при наличии такого согласия, но с нарушением условий, на которых оно представлено);

- в случае отсутствия имущественного страхования Предмета залога от рисков утраты и повреждения в пользу Кредитора на срок кредитования на сумму не менее остатка ссудной задолженности по Кредиту, увеличенную на 10 (Десять) процентов;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

6.2.5. Осуществить право на досрочное истребование задолженности в вышеуказанных случаях в течение срока действия Кредитного договора. Принятие Кредитором исполнения обязательств по Кредитному договору не является отказом Кредитора от права на досрочное истребование задолженности по Кредитному договору;

6.2.6. Обратиться взыскание на недвижимое имущество Заемщика/Залогодателя, переданное в обеспечение обязательств по Кредитному договору (Предмет залога) в порядке, установленном действующим законодательством.

6.2.7. В случае обращения взыскания на недвижимое имущество в судебном порядке по требованию Кредитора реализация Предмета залога может осуществляться путем оставления Кредитором Предмета залога за собой или продажи Кредитором Предмета залога с учетом требований законодательства;

6.2.8. При наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что сумма Кредита не будет возвращена Заемщиком в установленные Кредитным договором сроки отказаться от предоставления Кредита. Риск возникновения обстоятельств, послуживших основанием для отказа Кредитора в предоставлении Заемщику Кредита, несет Заемщик.

6.2.9. Списывать со Счета кредитования, на который был зачислен Кредит, а также с иных банковских счетов Заемщика, открытых у Кредитора, если данное условие предусмотрено в договоре банковского счета или ином договоре, заключенном между Заемщиком и Кредитором денежные средства для погашения задолженности по Кредитному договору.

6.2.10. Осуществлять конвертацию денежных средств в валюту Кредита по коммерческому обменному курсу Кредитора на момент проведения операции в размере, необходимом для полной или частичной оплаты задолженности по Кредитному договору, при наличии денежных средств на счетах Заемщика в валюте, отличной от валюты Кредита.

6.2.11. Уменьшить в одностороннем порядке процентную ставку по Кредиту, уменьшить размер неустойки (штраф, пени) или отменить ее полностью или частично, установить период, в течение которого она не взимается, либо принять решение об отказе взимать неустойку (штраф, пени), при условии, что это не повлечет за собой возникновение новых или увеличение размера существующих денежных обязательств Заемщика по Кредитному договору. В любой момент после уменьшения процентной ставки по Кредиту в одностороннем порядке, Кредитор вправе в одностороннем порядке увеличить Процентную ставку до значения, которое не превышает размер Процентной ставки до такого уменьшения, уведомив об этом Заемщика любыми доступными Кредитору способами.

6.2.12. Потребовать от Заемщика оплаты неустойки в размере, установленном в Индивидуальных условиях.

6.2.13. Передавать права и обязанности по Кредитному договору третьему лицу в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации при наличии письменного согласия Заемщика, указанного в Индивидуальных условиях.

6.2.14. Проверять целевое использование кредита.

6.2.15. В случае досрочного расторжения счета эскроу требовать перечисления денежных средств со счета эскроу на счет Заемщика в Банке, с целью погашения задолженности по Кредиту;

6.3. Заемщик обязуется:

6.3.1. Возвратить полученный Кредит в полном объеме и уплатить все начисленные проценты за весь фактический период пользования Кредитом в порядке, а также иные платежи, предусмотренные к уплате Кредитору, в сумме, в порядке и сроки, предусмотренные Кредитным договором.

6.3.2. Надлежащим образом исполнять все обязательства, установленные Кредитным договором, в том числе Индивидуальными условиями.

6.3.3. В случае досрочного истребования задолженности по Кредитному договору погасить задолженность не позднее даты, указанной в направленном Кредитором требовании.

6.3.4. Не позднее Даты платежа каждого календарного месяца в соответствии с Графиком платежей, не позднее Даты окончания срока кредитования, а также не позднее даты досрочного погашения Кредита обеспечить наличие на Счете кредитования/счетах открытых у Кредитора денежных средств в размере, достаточном для исполнения обязательств по Кредитному договору.

6.3.5. Нести расходы по оплате услуг за перечисление денежных средств в счет исполнения им обязательств по Кредитному договору, в соответствии с тарифами, установленными организацией, осуществляющей перевод денежных средств.

6.3.6. Письменно информировать Кредитора в течение пяти рабочих дней обо всех обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Кредитному договору, в том числе:

- об ограничении дееспособности Заемщика, признании недееспособным;
- о предъявлении Заемщику компетентными органами обвинения в совершении преступления;
- о предъявлении Заемщику иска со стороны третьих лиц, с предоставлением информации о наименовании суда, предмете, основании, сумме иска;
- об изменениях своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства, контактный телефон и др.);
- об изменении места работы, семейного положения, заключении, изменении или расторжении брачного договора и его содержании в части установления правового режима совместной собственности, имущества, приобретаемого на денежные средства за счет Кредита;
- о причинах, препятствующих заключению Договора приобретения и проведению государственной регистрации перехода права собственности на Предмет залога, а также о расторжении Договора приобретения и договора счета эскроу.

6.3.7. Выполнять требование Кредитора о целевом использовании Кредита, указанного в Индивидуальных условиях, представить документы, подтверждающие целевое использование Кредита.

6.3.8. Не изменять условия Договора приобретения и договора счета эскроу без предварительного письменного согласия Кредитора.

6.3.9. В случае получения Заемщиком уведомления о передаче прав на Закладную другому лицу (новому законному владельцу Закладной) с указанием платежных реквизитов нового владельца Закладной исполнять обязательства по Закладной и Кредитному договору по новым реквизитам, начиная с указанной в уведомлении даты (условие применяется при оформлении Закладной).

6.3.10. В случае возникновения залога на новое имущество, созданное либо возникшее в результате любого изменения Предмета залога, либо предоставленное Залогодателю взамен Предмета залога, а также в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях - обеспечить государственную регистрацию залога в пользу Кредитора в ЕГРН и отсутствие в ЕГРН иных ограничений (обременений) права, правопритязаний, заявленных в судебном порядке прав требования, отметок о возражении (для недвижимого имущества либо иного имущества, к залогоу которого применяются правила об ипотеке).

6.3.11. Предоставить Кредитору при заключении Кредитного договора актуальную информацию о семейном положении, наличии либо отсутствии брачного договора, копию брачного договора (при наличии). Заемщик обязуется не заключать брачный договор либо при наличии брачного договора не вносить в него изменений без предварительного письменного согласия Кредитора (в том числе, но не исключительно - влекущих изменение состава собственников Предмета залога по сравнению с брачным договором в редакции, представленной Кредитору), которые, по мнению Кредитора, могут ухудшить положение Кредитора, а также привести к полной или частичной утрате обеспечения в виде залога Предмета залога или его ухудшению. Заключение брачного договора либо внесение изменений в брачный договор в отсутствие предварительного письменного согласия Кредитора (либо при наличии предварительного письменного согласия Кредитора, но с нарушением условий, на которых такое согласие представлено), расценивается Сторонами как ухудшение обеспечения и основание для досрочного истребования Задолженности;

6.3.12. Предоставлять по требованию Кредитора, а в случае возникновения просроченной задолженности по Основному долгу и (или) Просроченной задолженности по процентам - не реже 1 (Одного) раза в год, начиная со дня первой просрочки, информацию и документы, подтверждающие финансовое положение и доходы, путем предоставления справки о доходах Заемщика за предыдущие 12 (Двенадцать) календарных месяцев по установленной форме и (или) копию налоговой декларации за последний окончанный календарный год с отметкой налоговой инспекции о принятии и иные документы;

6.3.13. В случае реальной угрозы утраты либо гибели или повреждения Предмета залога уведомить об этом Кредитора не позднее следующего рабочего дня после того, как Заемщику стало известно о возникновении такой угрозы. Под реальной угрозой утраты либо гибели или повреждения Предмета залога Стороны понимают в том числе:

- появление трещин или иных повреждений в стенах, крыше, фундаменте, перекрытиях Предмета залога или в здании, в котором расположен Предмет залога;
- вынесение уполномоченными органами предписаний об устранении нарушений правил противопожарной безопасности, градостроительного законодательства, СНиП, СанПиН и иных правил содержания имущества;
- признание аварийным дома или здания, в котором расположен Предмет залога;
- вынесение уполномоченными органами решений о сносе или реконструкции дома или здания, в котором расположен Предмет залога;
- предъявление любыми лицами Заемщику и (или) Залогодателю требований о признании за ними права собственности и иных прав на Предмет залога, о его изъятии (истребовании) или обременении Предмета залога;
- предъявление любыми лицами в суд исков о признании права собственности на Предмет залога, о признании дома или здания, в котором расположен Предмет залога, самовольной постройкой, об изъятии (истребовании) Предмета залога или об обременении Предмета залога, о признании правоустанавливающего документа на Предмет залога и (или) Соглашения (при наличии) недействительными или незаключенными, а также любых иных исков, удовлетворение которых может привести к утрате права собственности на Предмет залога;
- выбытие Предмета залога из владения Заемщика.

Заемщик обязан также привлечь Кредитора к участию в деле при предъявлении к Заемщику/соответствующих исков в суде.

6.3.14. В случае утраты Кредитором Закладной либо необходимости изменения ранее установленных условий Закладной в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Кредитора подписать дубликат Закладной либо заключить соглашение об изменении содержания Закладной путем аннулирования Закладной и одновременно с этим выдачи новой Закладной, а также предоставить соответствующее заявление и осуществить за свой счет все действия для выдачи Регистрирующим органом Кредитору дубликата Закладной либо новой Закладной (условие применяется при оформлении Закладной).

6.3.15. Предоставить в залог Кредитору в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору по согласованию с Кредитором иное аналогичное по стоимости имущество в случае утраты или повреждения Предмета залога по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, настолько, что обеспечение залогом обязательства по Кредитному договору существенно ухудшилось.

6.3.16. Предоставлять возможность Кредитору или его представителям периодически (не менее одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета залога.

6.3.17. В случае обращения взыскания Кредитором на Предмет залога освободить Предмет залога не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней, считая с даты направления Кредитором в адрес Заемщика письменного требования;

6.3.18. Поддерживать Предмет залога в надлежащем состоянии и предпринимать все меры для его сохранения, в том числе:

- своевременно проводить текущий и капитальный ремонт Предмета залога;
- не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента повреждения Предмета залога устранить указанное повреждение;
- поддерживать в исправном состоянии системы отопления, водоснабжения, электроснабжения, иные системы, соблюдать правила противопожарной безопасности (при наличии);
- истребовать Предмет залога из чужого незаконного владения в соответствии с законодательством Российской Федерации, предъявив соответствующий иск не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента выбытия Предмета залога из владения Залогодателя;

- предпринимать иные меры, необходимые для обеспечения сохранности Предмета залога и защиты его от посягательств третьих лиц;

6.3.19. Не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у Залогодателя, как у собственника Предмета залога. В случае образования долгов либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Кредитора;

6.3.20. Осуществлять обязательства по страхованию в соответствии с условиями, определенными Индивидуальными условиями. При оформлении договора страхования в рамках Кредитного договора на один год осуществлять пролонгацию договора страхования в страховой компании, согласованной с Кредитором, в течение всего срока действия Кредита и представлять Кредитору договор страхования в срок не позднее тридцати календарных дней от даты окончания действия предыдущего договора страхования. При этом, дата заключения договора страхования должна быть не позднее даты, следующей за датой окончания предыдущего договора страхования.

6.3.21. Не производить без письменного согласия Кредитора перевод долга или передачу другим способом своих прав и обязательств по Кредитному договору третьим лицам.

6.3.22. 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 и расходам, связанным с принудительным взысканием задолженности по Кредитному договору, включая НДС.

6.3.23. По требованию Кредитора в срок, указанный в соответствующем уведомлении Кредитора (с учетом действующего законодательства), направляемом по почте и дополнительно любым иным способом, предусмотренным Кредитным договором, возвратить всю сумму Кредита и уплатить причитающиеся проценты за пользование Кредитом, неустойку, предусмотренные условиями Кредитного договора, в случаях, указанных в п. 6.2.4. Общих условий.

6.3.24. В случае нарушения обязательств, предусмотренных Кредитным договором, уплатить Кредитору неустойку в размере, указанном в Кредитном договоре.

6.3.25. В случае закрытия/изменения Счета кредитования, оформить поручение на перечисление со счета, указанного в поручении, денежных средств в погашение текущих, просроченных платежей и неустойки по Кредитному договору, а также сумм, направляемых на досрочное погашение Кредита или его части. Поручение Заемщика изменяет условия Кредитного договора в части перечня счетов, с которых осуществляется перечисление денежных средств в погашение задолженности по Кредитному договору.

6.3.26. В случае расторжения счета эскроу, перечислить денежные средства со счета эскроу в счет погашения задолженности по Кредитному договору.

6.3.27. При погашении задолженности третьими лицами уведомить их о Дате платежа (в том числе, в случае ее изменения) и/или способах погашения задолженности по Кредитному договору.

6.3.28. Преобразование Предмета залога (перепланировка, переустройство, реконструкция, разделение, объединение и т.д. возможно только с предварительного письменного согласия Кредитора и при наличии соответствующего разрешения уполномоченных органов в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае любого преобразования Предмета залога ипотека сохраняется и распространяется на преобразованный или вновь образованный объект недвижимости.

6.3.29. Обязанности Заемщика считаются надлежаще и полностью выполненными после возврата Кредитору всей суммы Кредита, уплаты процентов за пользование Кредитом, неустойки в соответствии с условиями Кредитного договора, определяемых на дату погашения Кредита, и возмещения расходов, связанных с принудительным взысканием задолженности по Кредитному договору.

6.4. Заемщик вправе:

6.4.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат Кредита на условиях и в сроки, указанные в п. 5.3.9. Общих условий.

6.4.2. Получать выписки по счету, справки о размере текущей задолженности, о датах и размерах произведенных и предстоящих платежей по Кредитному договору и иные сведения, имеющие отношение к Кредитному договору, бесплатно, на основании соответствующего заявления Заемщика.

6.4.3. Обратиться к Кредитору с целью инициирования вопроса погашения регистрационной записи об ипотеке Предмета залога.

7. Особенности предоставления Кредита по продукту «Ипотека на новостройку»

7.1. Обеспечением исполнения обязательств по Кредитному договору является залог недвижимого имущества, соответствующий требованиям Банка.

7.2. Залогодателем Предмета залога является собственник Предмета залога.

7.3. В период после выдачи Кредита до оформления права собственности Заемщика/Созаемщиков/иных лиц на Предмет залога, обеспечением исполнения обязательств по Кредиту является ипотека прав требования по Договору приобретения в силу закона в пользу Кредитора; в период после оформления права собственности Заемщика/Созаемщиков/иных лиц на объект недвижимости, построенный по Договору приобретения - Ипотека Предмета залога в силу закона в пользу Кредитора.

7.4. Стороны признают надлежащим исполнением обязательств по регистрации ипотеки Предмета залога в пользу Кредитора в силу закона, представление выписки из ЕГРН, содержащей сведения о Кредиторе, как о единственном Залогодержателе Предмета залога.

В случае оформления Закладной, права Кредитора по Кредитному договору, а также права Кредитора как залогодержателя Предмета залога, удостоверяются Закладной, представляемой в Регистрирующий орган вместе с Договором приобретения; надлежащим исполнением обязательств по регистрации ипотеки Предмета залога в пользу Кредитора также будет являться выдача Регистрирующим органом Кредитору Закладной, с отметкой о регистрации Кредитора в качестве законного владельца Закладной.

7.5. Личное страхование осуществляется Залогодателем до выдачи кредита, при условии оплаты страховой премии по договору страхования за счет собственных средств Заемщика. Выгодоприобретателем по договорам страхования является Кредитор. Имущественное страхование Предмета залога осуществляется после оформления права собственности Заемщика на Предмет залога.

7.6. Индивидуальными условиями Кредитного договора предусматривается зависимость размера процентной ставки по Кредиту от надлежащего исполнения Заемщиком условий п. 7.4.-7.5. Общих условий.

7.7. Кредит предоставляется Заемщику в порядке и на условиях, согласованных Сторонами в Индивидуальных условиях и Общих условиях. Кредит предоставляется в безналичной форме путем зачисления суммы Кредита на Счет кредитования, с условием оформления поручения Заемщика на перевод денежных средств в сумме предоставленного Кредита в соответствии с порядком расчетов, предусмотренном Договором приобретения.

8. Конфиденциальность

8.1. Кредитор и Заемщик обязуются не разглашать каким-либо способом третьим лицам информацию, содержащуюся в Кредитном договоре, его приложениях и документах, представляемых Сторонами друг другу, а также любую иную информацию, которой Кредитор и Заемщик обмениваются в связи с подготовкой и с исполнением Кредитного договора и его приложений, включая персональные данные Заемщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Кредитным договором, в том числе при передаче Кредитором указанной информации, включая сведения, составляющие банковскую тайну Заемщика, о размере полученного Заемщиком по Кредитному договору кредита и о его погашении:

8.1.1. следующим лицам, которые должны принять на себя обязательство соблюдать конфиденциальность информации, что обеспечивается Кредитором:

- лицам, входящим в одну банковскую группу, аффилированным лицам и работникам Кредитора в соответствии с их должностными обязанностями;

- независимым консультантам, экспертам и советникам, индивидуальным аудиторам, аудиторским и иным организациям, привлекаемым Кредитором в целях получения заключений, консультаций и иных рекомендаций в любой форме, касающихся исполнения Кредитного договора и реализации Кредитором своих прав и обязанностей из Кредитного договора и законодательства Российской Федерации, в том числе в целях истребования задолженности, а также нотариусам при осуществлении учета возникновения, изменения или прекращения залога имущества в Реестре, страховой организации по договорам страхования Предмета залога и (или) титула Заемщика и (или) жизни и здоровья Заемщика (при наличии);

- третьим лицам в целях заключения Кредитором сделок в связи с реализацией прав Кредитора по Кредитному договору;

8.1.2. родственникам и работодателям Заемщика, лицам, предоставившим обеспечение исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору, организациям в целях досудебного и судебного возврата долга Заемщика в случае неисполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору;

8.1.3. иным лицам, в процессе осуществления и защиты Кредитором своих прав, обязанностей и законных интересов.

9. Дополнительные условия

9.1. Кредитный договор вступает в силу с даты подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Кредитному договору.

9.2. Правоотношения Сторон по Кредитному договору регулируются правом Российской Федерации. Во всем остальном, что не предусмотрено Кредитным договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.3. Изменения и дополнения к Кредитному договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то лицами, за исключением случаев уменьшения Кредитором размера неустоек/процентов за пользование Кредитом или принятия решения о невзимании неустоек/уменьшении размера процентов за пользование Кредитом.

9.4. Кредитный договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в случае направления Кредитором Заемщику требования о досрочном возврате Кредита и расторжении Кредитного договора в соответствии с положениями Общих условий.

9.5. Все спорные вопросы могут решаться Сторонами путем переговоров. Письменный ответ на претензию должен быть представлен в течение тридцати календарных дней со дня направления претензии.

9.6. Подсудность спора по иску Банка к Заемщику определяется Индивидуальными условиями.

9.7. Кредитор передает сведения о Заемщике, определенные статьей 4 Федерального закона «О кредитных историях», хотя бы в одно бюро кредитных историй, с которым у Кредитора заключен договор об оказании информационных услуг.