

**Общие условия договора ипотечного кредитования  
Общества с ограниченной ответственностью «Чайна Констракшн Банк»  
(далее – Общие условия Договора)**

**1. Термины и определения, используемые в Общих условиях Договора**

- 1.1. **Кредитор (или Банк)** – ООО «Чайна Констракшн Банк», расположенное по адресу: 101000, г. Москва, Лубянский проезд, д. 11/1, стр.1, имеющее генеральную лицензию Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № 3515 от 09 ноября 2015 года.
- 1.2. **Заемщик** – физическое лицо/физические лица, заключившее/заключившие с Кредитором Договор.
- 1.3. **Стороны** – Заемщик и Кредитор, вместе и отдельно в зависимости от контекста.
- 1.4. **Кредитный договор (или Договор)** - договор, заключенный между Заемщиком и Кредитором, состоящий из Индивидуальных условий и Общих условий Договора, согласно которому Кредитор обязуется предоставить Кредит Заемщику в размере и на условиях, предусмотренных Договором, а Заемщик обязуется возратить Кредитору полученную сумму и уплатить проценты за пользование Кредитом.
- 1.5. **Общие условия** - часть Договора, регламентирующая общие условия и правила предоставления, использования и погашения Кредита, иные условия Договора.
- 1.6. **Индивидуальные условия** – часть Договора, подлежащая согласованию между Сторонами, идентифицирующая реквизиты и Стороны Договора, а также иные условия предоставляемого Заемщику Кредита, в том числе изменяющие условия Общих условий Договора.
- 1.7. **Кредит** – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику в размере и на условиях (в том числе, платности, срочности, возвратности), предусмотренных Договором и в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.
- 1.8. **Договор купли - продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств (сокращенно — ДКП)** — договор, согласно которому Предмет ипотеки приобретает в собственность Заемщика с использованием Кредита, предоставленного Кредитором.
- 1.9. **Предмет ипотеки** - объект недвижимости, идентифицированный в Индивидуальных условиях, приобретаемый за счет кредитных средств, залог (ипотека) которого является обеспечением по Договору. В случае ипотеки в силу договора залога, под Предметом ипотеки понимается объект недвижимости, передаваемый в залог Кредитору по договору об ипотеке в качестве обеспечения исполнения обязательств по Договору, и идентифицированный в Индивидуальных условиях.
- 1.10. **Продавец** — лицо (-а), являющееся (-и) собственником (-ами) Предмета ипотеки на дату подписания Договора, а также стороной по ДКП.
- 1.11. **Регистрирующий орган** - территориальное подразделение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
- 1.12. **Текущий счет (или Счет)** — текущий счет Заемщика в рублях Российской Федерации, открытый у Кредитора, номер которого указан в Индивидуальных условиях.
- 1.13. **Рабочий день** - любой день, который не признается в соответствии с законодательством Российской Федерации выходным и нерабочим праздничным днем.

В Общих условиях применяются также термины и определения, предусмотренные Индивидуальными условиями Договора.

**2. Общие положения**

- 2.1. Настоящие Общие условия Договора являются неотъемлемой частью Кредитного договора, включающего также Индивидуальные условия Договора.
- 2.2. Общие условия Договора подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям Договора. При наличии противоречий применению подлежат условия Кредитного договора,

предусмотренные Индивидуальными условиями.

### 3. Порядок пользования Кредитом и его возврата

3.1. За пользование Кредитом Заемщик уплачивает Кредитору проценты в размере, установленном в Индивидуальных условиях Договора. Размер процентов указывается в процентах годовых от суммы фактической задолженности.

3.2. Погашение Кредита производится Заемщиком ежемесячно аннуитетными платежами в соответствии с настоящими Общими условиями Договора и графиком платежей, установленным в Приложении к Индивидуальным условиям Договора (далее «График погашения Кредита и уплаты процентов»).

3.3. При наличии нескольких Заемщиков все действия, связанные с исполнением Договора, от имени Заемщиков совершает уполномоченный на то на основании Договора один из Заемщиков. В этой связи:

3.3.1. Текущий счет или Текущие счета (далее также Счет, Счета), предусмотренные Договором, открываются на имя уполномоченного на основании Договора Заемщика;

3.3.2. распоряжения, заявления и операции по Счетам, а также распоряжения, заявления и операции через кассу Банка, совершаемые Заемщиками и упоминаемые далее как «распоряжения, заявления и операции Заемщиков», оформляются и осуществляются уполномоченным на основании Договора Заемщиком;

3.3.3. вся переписка, связанная с исполнением настоящего Договора (заявления, уведомления, извещения, заявления-обязательства, требования, письма и т.д.) ведется уполномоченным на основании Договора Заемщиком от имени всех Заемщиков, а Кредитором - на имя уполномоченного на основании Договора Заемщика;

3.3.4. все права и обязанности по операциям по Счетам Созаемщиков, совершенным Заемщиком<sup>1</sup> в связи с Договором, возникают непосредственно у Созаемщиков;

3.3.5. в случае невозможности исполнения уполномоченным на основании Договора Заемщиком своих обязательств по Договору, указанные обязательства исполняются любым другим Заемщиком по согласованию с Кредитором.

3.4. Проценты за пользование Кредитом начисляются на остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) ежедневно с даты, следующей за днем предоставления Кредита до даты погашения Кредита и уплаты процентов за пользование Кредитом включительно. Для расчета процентов учитывается фактическое количество дней пользования Кредитом, исходя из количества дней в текущем календарном году (365 или 366 дней соответственно). Уплата процентов за пользование Кредитом производится Заемщиком одновременно с погашением Кредита в сроки, определенные Индивидуальными условиями Договора и Графиком погашения Кредита и уплаты процентов.

3.5. Датой погашения Кредита и уплаты процентов за пользование Кредитом является определенное Индивидуальными условиями Договора число каждого календарного месяца (далее «Дата Платежа»). Если данное определенное число соответствующего календарного месяца приходится на нерабочий день, то погашение Кредита и уплата процентов Заемщиком производится в следующий за ним рабочий день.

3.6. Первый платеж Заемщика включает только проценты за пользование Кредитом, начисленные за период времени со дня, следующего за днем предоставления Кредита, по первую Дату Платежа, следующую за датой предоставления Кредита, и подлежит внесению в первую Дату Платежа, следующую за датой предоставления Кредита.

3.7. Ежемесячно Заемщик уплачивает платеж в размере, рассчитанном по нижеуказанной формуле (далее – «Формула 1») (за исключением случаев, указанных в Договоре). Платеж рассчитывается по Формуле 1:

3.7.1. Ежемесячно Заемщик уплачивает платеж в размере, рассчитанном по нижеуказанной формуле (далее – «Формула 1»). Платеж рассчитывается по Формуле 1:

Формула 1 (аннуитетные платежи – равные по сумме ежемесячные платежи, включающие суммы по возврату Кредита и уплате начисленных процентов):

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

где

РЕП – размер ежемесячного платежа;

ОСЗ – Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на дату проведения расчета в валюте Кредита;

ПС – значение процентной ставки на дату проведения расчета;

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

Размер платежа, рассчитанный по Формуле 1, подлежит перерасчету при осуществлении Заемщиком частичного досрочного погашения обязательств, а также в случаях изменения процентной ставки в соответствии с условиями Договора.

3.7.2. Если сумма процентов, начисленных за соответствующий процентный период, превышает размер платежа, определенного в соответствии с п. 3.7.1 настоящих Общих условий Договора, Заемщик уплачивает платеж в размере начисленных по нижеуказанной формуле процентов (далее «Формула 2»).

Формула 2 (простые проценты):

$$РЕП = \frac{ОСЗ \times (ДК - ДН + 1) \times ПС}{100 \times Кол.дней},$$

где

РЕП – размер ежемесячного платежа;

ОСЗ – Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на дату проведения расчета в валюте Кредита;

ДК – дата окончания процентного периода;

ДН – дата начала процентного периода;

ПС – значение процентной ставки на дату проведения расчета;

Кол.дней – фактическое количество дней в году (365 или 366 соответственно).

Кредитор информирует Заемщика о суммах и количестве ежемесячных платежей, рассчитанных по Формуле 1 и по Формуле 2, способами, указанными в Договоре. Размер и количество всех планируемых ежемесячных платежей, подлежащих выплате по Договору и рассчитанных по Формуле 1 и/или Формуле 2 на дату подписания Договора, указываются в Графике погашения Кредита и уплаты процентов.

Размер и дата последнего платежа могут отличаться от размера и даты ежемесячных аннуитетных платежей. Последний платеж по Кредиту включает в себя платеж по возврату всей оставшейся суммы Кредита и платеж по уплате начисленных процентов. Последний платеж подлежит оплате не позднее даты, отстоящей от даты предоставления Кредита не более чем на число календарных месяцев, равное сроку Кредита.

3.8. Размер ежемесячного платежа подлежит перерасчету на основании Формулы 1 и Формулы 2 при осуществлении Заемщиком частичного досрочного погашения обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора или при изменении Сторонами существенных условий Кредитного договора путем заключения дополнительного письменного соглашения Сторон.

3.9. После осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения Кредита в соответствии с условиями настоящего Договора Кредитор производит перерасчет ежемесячного платежа, исходя из нового остатка ссудной задолженности по Формуле 1 и Формуле 2. В случае выбора Заемщиком в уведомлении о досрочном исполнении обязательств условия о сокращении срока Кредита, Кредитор производит перерасчет срока Кредита по результатам частичного досрочного погашения Кредита с сохранением размера ежемесячного аннуитетного платежа, о чем информирует Заемщика путем предоставления нового Графике погашения Кредита в порядке, предусмотренном Договором.

3.10. График погашения Кредита и уплаты процентов носит информационный характер и составляется исходя из предположения, что:

- Заемщик будет своевременно исполнять обязанности по уплате платежей по Договору в Дату Платежа. Перенос Даты Платежа в связи с выходными и праздничными днями не учитывается;
- Изменение процентной ставки за пользование Кредитом в течение срока действия Договора не осуществляется.

3.11. В случае переноса Дат Платежей в связи с выходными и праздничными днями доля процентов за пользование Кредитом в составе всех последующих платежей пересчитывается с сохранением размера платежа в соответствии с настоящим пунктом Договора.

3.12. Кредит, полученный Заемщиком в соответствии с условиями Договора, а также проценты за пользование Кредитом должны быть возвращены им в соответствии с Графиком погашения Кредита и уплаты процентов.

3.13. Формулы для расчета процентов, указанные в Договоре имеют приоритет над Графиком погашения Кредита и уплаты процентов, предоставляемым Кредитором Заемщику.

#### **4. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

4.1. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Договору является залог (ипотека) Предмета ипотеки, идентифицированного в Индивидуальных условиях Договора.

4.2. Поручительство и/или иные виды обеспечения, согласованные Сторонами в Индивидуальных условиях Договора.

#### **5. Порядок предоставления Кредита**

5.1. Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы Кредита на Счет Заемщика, открытый в ООО «Чайна Констракшн Банк». Сумма Кредита перечисляется на Счет Заемщика не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты выполнения Заемщиком условий, предусмотренных Договором.

5.2. Датой предоставления Кредита является дата перечисления Кредитором денежных средств на Счет Заемщика.

5.3. Кредит предоставляется Заемщику Кредитором при условии соблюдения Заемщиком требований Договора.

5.4. Кредитор вправе отказаться от предоставления Заемщику Кредита полностью или в части при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленный Заемщику Кредит не будет возвращен в срок. Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Кредитором уведомления об отказе в предоставлении Кредита.

#### **6. Условия предоставления Кредита**

6.1. Открыть текущий счет (до заключения Договора).

6.2. Застраховать/обеспечить страхование рисков, если это предусмотрено Индивидуальными условиями Договора, заключив/обеспечив заключение Договора(ов) страхования, указав в качестве выгодоприобретателя Кредитора. Выполнение данного обязательства подтверждается путем предоставления Кредитору подписанных договоров страхования и копий документов, подтверждающих оплату страховых премий, предусмотренных договорами страхования.

6.3. Заключить / обеспечить заключение обеспечительных договоров, если их заключение предусмотрено Договором.

6.4. А также:

6.4.1. При приобретении объекта недвижимости: подписать ДКП, содержащий указание на факт приобретения Предмета ипотеки с использованием кредитных средств, предоставленных Кредитором, и суммы Кредита, что влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Кредитора в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости).

6.4.2. При предоставлении Кредита под залог имеющегося в собственности Предмета ипотеки: подписать договор об ипотеке (залоге).

6.4.3. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления

копии) документа, подтверждающего получение Продавцом от Заемщика денежных средств в размере разницы между ценой Предмета ипотеки, указанной в статье 2 Индивидуальных условий, и суммой предоставляемого Кредита. Предоставление данного документа не требуется в случае, если ДКП уже содержит положение о получении Продавцом указанных денежных средств, или если для полного расчета сторон по ДКП используются счет(а), открытые у Кредитора.

6.5. Дополнительные условия предоставления Кредита могут быть предусмотрены Индивидуальными условиями Договора.

## **7. Условия расчетов и платежей**

7.1. Погашение Кредита и уплата процентов за пользование Кредитом могут быть осуществлены:

- со Счета Заемщика, открытого в ООО «Чайна Констракшн Банк» или с счета(ов) Заемщика в других кредитных организациях, при наличии платежного поручения (распоряжения) или при наличии оснований, предусмотренных законом;

- с корреспондентского счета Кредитора, при корректном указании назначения платежа;- Во всяком случае, при осуществлении платежей по Договору, Заемщик обязан в назначении платежа указывать дату и номер Договора, а также реквизиты ООО «Чайна Констракшн Банк». Неисполнение Заемщиком требования настоящего пункта не является препятствием для списания средств со Счета Заемщика, открытого в ООО «Чайна Констракшн Банк» в порядке, определенном Общими условиями Договора в случае наличия у Кредитора письменного распоряжения Заемщика.

7.2. Для целей надлежащего исполнения обязательств по внесению платежей по Договору, Заемщик обязуется предоставить Кредитору право без дополнительного письменного распоряжения (заранее данный акцепт) списывать средства со Счета Заемщика в соответствии с правилами, предусмотренными для ведения текущего счета.

7.3. В Дату Платежа Заемщик обязан обеспечить наличие денежных средств на Счете Заемщика в объеме, достаточном для надлежащего исполнения своих обязательств перед Кредитором в соответствии с настоящим Договором.

7.4. При наличии денежных средств на Счете Заемщика в большем размере, чем это установлено условиями настоящего Договора, сумма, превышающая необходимый ежемесячный платеж (с учетом просроченной задолженности и платежа заявленного к возможному досрочному погашению в соответствии с условиями настоящего Договора), к исполнению не принимается.

7.5. При списании денежных средств со Счета Заемщика в счет погашения задолженности по Кредиту, процентам и/или неустойке, в случае если валюта Счета Заемщика будет отличаться от валюты обязательств по Договору, Кредитор самостоятельно осуществляет конверсию списываемых средств (продаваемой валюты) в валюту Кредита по курсу, установленному у Кредитора на день совершения соответствующих валютно-обменных операций.

7.6. Датой погашения задолженности по Кредиту, уплаты процентов и неустойки является наступление одного из событий, указанных ниже:

- дата списания средств со Счета Заемщика;
- дата зачисления средств на корреспондентский счет Кредитора по реквизитам, указанным Кредитором, в случае поступления платежа из иных кредитных организаций (с соблюдением условий Договора).

7.7. Досрочное или частичное досрочное погашение Заемщиком обязательств по Договору возможно при следующих условиях:

7.7.1. Частичное досрочное погашение Заемщиком обязательств по Договору возможно в день совершения очередного платежа по Договору при условии уведомления Заемщиком Кредитора о намерении произвести частичное досрочное погашение Кредита не менее чем за 10 (Десять) календарных дней, или в любую другую дату, при условии уведомления Заемщиком Кредитора о намерении произвести частичное досрочное погашение Кредита не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней. При этом, частичное досрочное погашение производится после погашения ежемесячного аннуитетного платежа. В случае частичного досрочного погашения Кредита за счет средств материнского (семейного) капитала, указанные денежные средства могут быть

списаны Кредитором в погашение Кредита в день их поступления.

7.7.2. В случае если дата досрочного погашения приходится на день, не являющийся рабочим днем, то досрочное погашение производится в ближайший следующий за этой датой рабочий день.

7.7.3. В случае неосуществления Заемщиком досрочного исполнения обязательств по возврату суммы Кредита в дату, указанную в уведомлении Заемщика, направленном в соответствии с Общими условиями, уведомление аннулируется.

7.7.4. В случае осуществления Заемщиком полного досрочного исполнения обязательств по возврату суммы Кредита, проценты, начисленные до даты полного досрочного погашения включительно, подлежат уплате в полном объеме в дату полного досрочного погашения суммы Кредита.

7.8. В случае письменного заявления Заемщика с просьбой не перерасчитывать ежемесячный размер платежа по Кредиту и уплате процентов за пользование Кредитом, оставив его неизменным, Кредитор производит перерасчет срока, на который предоставлен Кредит. При осуществлении частичного досрочного погашения Кредита и уплаты процентов за пользование Кредитом Заемщик обязан получить, а Кредитор предоставить Заемщику, новый График погашения Кредита и уплаты процентов. График погашения Кредита и уплаты процентов предоставляется Заемщику в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.9. Начисление неустойки производится с даты, следующей за датой наступления срока исполнения обязательства, за фактическое количество дней просрочки платежей, включая дату погашения просроченной задолженности.

7.10. В случае недостаточности поступивших от Заемщика средств для исполнения всех обязательств перед Кредитором по Договору или в случае образования просроченной задолженности по Кредиту и/или процентам (включая неустойку), суммы, поступившие от Заемщика в погашение указанной задолженности, в независимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, направляются на:

- погашение издержек на возмещение судебных и иных расходов Кредитора по принудительному взысканию задолженности по Договору;
- погашение процентов за пользование Кредитом;
- погашение Кредита;
- погашение неустойки за несвоевременную уплату процентов за пользование Кредитом;
- погашение неустойки за несвоевременный возврат Кредита.

7.11. В случаях, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации, Кредитор имеет право изменить очередность погашения платежей, по своему усмотрению, без уведомления Заемщика.

## **8. Риски, подлежащие страхованию**

8.1. Заемщик обязуется страховать/обеспечить страхование следующего риска, заключив/обеспечив заключение договора (договоров) страхования в соответствии с условиями настоящего Договора и указав в качестве единственного выгодоприобретателя Кредитора в страховых компаниях, согласованных с Кредитором:

8.1.1. Риск в отношении утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки на срок действия Договора.

8.2. Заемщик, для целей уменьшения размера процентной ставки по Кредиту имеет право застраховать/обеспечить страхование следующих рисков, путем заключения договора (договоров) страхования в соответствии с условиями Договора с указанием в качестве единственного выгодоприобретателя Кредитора в страховых компаниях, согласованных с Кредитором:

8.2.1. Риски прекращения права собственности на Предмет ипотеки, а также обременения (ограничения) права собственности на нее, на срок действия Договора.

8.2.2. Риски причинения вреда жизни и/или потери трудоспособности Заемщика на срок действия Договора.

8.3. Страховая сумма по каждому из перечисленных в настоящей статье рисков, выраженная в рублях РФ, по условиям договора(ов) страхования, в каждую конкретную дату любого календарного месяца в течение действия Договора, не должна быть меньше размера остатка ссудной задолженности по Кредиту на начало данного месяца, увеличенного на 10 (Десять) процентов, и при этом не должна превышать рыночную стоимость Предмета ипотеки, указанную

в Отчете об оценке.

8.4. Заемщик обязуется ежегодно, не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с момента продления или заключения нового Договора страхования предоставить Кредитору документ, подтверждающий наличие страхования и оплату страховой премии.

## **9. Права и обязанности Кредитора**

9.1. Кредитор обязуется:

9.1.1. Предоставить Заемщику Кредит в сумме, сроки и порядке, определенном Договором.

9.1.2. Не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней после полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору, по письменному требованию Заемщика, выдать ему документы, подтверждающие их исполнение.

9.2. Кредитор вправе:

9.2.1. Отказаться от обязанности выдать Кредит при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что сумма долга не будет возвращена Заемщиком в установленные настоящим Договором сроки.

9.2.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по настоящему Договору в случае, неисполнения Заемщиком обязательств, установленных Договором. Договор считается расторгнутым с момента получения Заемщиком уведомления о его расторжении в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

9.2.3. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы Кредита, начисленных процентов за время фактического пользования Кредитом и суммы неустойки в следующих случаях:

9.2.3.1. При нецелевом использовании Кредита.

9.2.3.2. При полной или частичной утрате или повреждении Предмета ипотеки либо иного имущества (при наличии такового), залог которого является обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Договору, утрате иного обеспечения, предоставленного в соответствии с Договором, или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает.

9.2.3.3. При грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, правил его содержания и ремонта, обязанности принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу его утраты или повреждения.

9.2.3.4. При выявлении недостоверности или неполноты информации (сведений или документов), предоставленной Заемщиком Кредитору в соответствии с Договором, а также непредставлении информации (сведений или документов), предусмотренной настоящим Договором, которая может повлиять на исполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

9.2.3.5. При необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки, включая состав лиц, проживающих в нем.

9.2.3.6. При нарушении обязанностей по страхованию Предмета ипотеки или замены выгодоприобретателя по договору страхования.

9.2.3.7. При нарушении Заемщиком правила о замене Предмета ипотеки в случае его повреждения или утраты.

9.2.3.8. При несообщении Кредитору обо всех правах третьих лиц на Предмет ипотеки и иных обременениях.

9.2.3.9. При поступлении Кредитору информации, подтвержденной надлежащим образом заверенной выпиской из Единого Государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о наличии любого иного вида ограничения или обременения на Предмет ипотеки (кроме обременений в пользу Кредитора или наложенных с письменного согласия Кредитора).

9.2.3.10. При нарушении Заемщиком (иными собственниками Предмета ипотеки) правил распоряжения Предметом ипотеки и его последующем залоге (при передаче Предмета ипотеки без письменного согласия Кредитора в залог,

наем/аренду, доверительное управление, а также обременение Предмета ипотеки иными способами).

9.2.3.11. При просрочке по возврату Кредита и (или) уплате процентов, при условии, что одновременно соблюдены следующие условия: сумма просрочки по возврату Кредита и (или) уплате процентов составляет более 5 (Пяти) процентов от стоимости Предмета ипотеки; период просрочки по возврату Кредита и (или) уплате процентов составляет более 3 (Трех) месяцев.

9.2.3.12. В случае если Заемщик допустил 3 (Три) и более просрочки платежа в течение одного календарного года независимо от срока просрочки и размера просроченного платежа.

9.2.3.13. В иных случаях, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

9.2.4. В случае неисполнения Заемщиком обязательств по полному досрочному возврату Кредита, по письменному требованию Кредитора, Кредитор вправе требовать обратного взыскания на Предмет ипотеки.

9.2.5. Проверять целевое использование Кредита путем осуществления контроля порядка проведения расчетов, установленного ДКП или путем письменного запроса документов, подтверждающих целевое использование Кредита.

9.2.6. Потребовать обращения взыскания на Предмет ипотеки в случае просрочки по возврату Кредита и (или) уплате процентов, при условии, что одновременно соблюдены следующие условия: сумма просрочки по возврату Кредита и (или) уплате процентов составляет более 5 (Пяти) процентов от стоимости Предмета ипотеки; период просрочки по возврату Кредита и (или) уплате процентов составляет более 3 (Трех) месяцев. Также Кредитор вправе потребовать обращения взыскания на Предмет ипотеки в случае если Заемщик допустил 3 (Три) и более просрочки платежа в течение одного календарного года независимо от срока просрочки и размера просроченного платежа, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Требовать от Заемщика в случае расторжения Договора возврата задолженности по Кредиту, причитающихся процентов, расходов, связанных с взысканием задолженности по Договору и неустойки.

9.2.7. При предоставлении Кредитору нотариально удостоверенных документов или нотариально засвидетельствованных копий документов произвести проверку подлинности их происхождения в срок, не превышающий 30 (Тридцати) календарных дней.

9.2.8. В течение срока действия Договора требовать от Заемщика путем направления письменного требования, направленного в порядке, указанном в Договоре, предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по настоящему Договору.

9.2.9. В случае, если в течение срока действия договора Счета эскроу у Кредитора не возникнет право залогодержателя на Предмет ипотеки, денежные средства, возвращаемые на Текущий счет Заемщика подлежат списанию Кредитором в счет досрочного погашения задолженности по Кредиту, оплаты процентов за пользование Кредитом и неустоек (при наличии) без дополнительного уведомления Заемщика. Заключая настоящий Договор, Заемщик дает согласие (заранее данный акцепт) Банку на списание с Текущего счета, открытого в Банке на имя Заемщика, без дополнительного распоряжения, сумм задолженности по настоящему Договору.

9.2.10. Получать информацию о состоянии индивидуального лицевого счета Заемщика в Пенсионном фонде Российской Федерации посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг (функцией ЕГПУ).

9.2.11. Осуществлять все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации права Кредитора, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки.

## **10. Права и обязанности Заемщика**

10.1. Заемщик обязуется:



10.1.1. Возвратить Кредит в полном объеме и уплатить проценты за пользование Кредитом в размере и порядке, установленном Договором, а также иные платежи в соответствии с условиями Договора.

10.1.2. Погашать сумму Кредита и уплачивать проценты за пользование Кредитом путем осуществления платежей в сумме и порядке, предусмотренном Договором.

10.1.3. Своевременно производить взносы на капитальный ремонт и другие коммунальные платежи.

10.1.4. До фактического предоставления Кредита выполнить условия, предусмотренные Договором.

10.1.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней, считая с даты заключения Договора, подать на государственную регистрацию перехода права собственности согласованный Кредитором ДКП, содержащий условия, указанные в Договоре, в целях регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки от Продавца Предмета ипотеки к Заемщику. ДКП должен содержать указание на факт приобретения Предмета ипотеки с использованием кредитных средств, предоставленных только Кредитором, с указанием суммы Кредита, что влечет возникновение залога (ипотеки) в силу закона в пользу Кредитора в соответствии со ст.77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

При ипотеке в силу договора залога, Заемщик обязуется зарегистрировать залог Предмета ипотеки, возникающий на основании Договора об ипотеке (залоге), в Регистрирующем органе в соответствии с условиями Договора.

10.1.6. Совместно с Кредитором осуществить все действия, необходимые для регистрации ипотеки Предмета ипотеки, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, включая подачу заявления о государственной регистрации ипотеки.

10.1.7. Страховать риски, предусмотренные п. 8.2 Общих условий, с указанием в качестве выгодоприобретателя Кредитора в соответствии с условиями Договора. В случае если Заемщик не заключает/не обеспечивает заключение договора любого из видов страхования, предусмотренного п. 8.2.1 и/или п. 8.2.2 Общих условий Договора, указав в качестве единственного выгодоприобретателя Кредитора, процентная ставка за пользование Кредитом подлежит увеличению согласно условиям Индивидуальных условий.

10.1.8. Надлежащим образом исполнять обязательства перед Кредитором, в том числе, установленные в Договоре.

10.1.9. Нести расходы, связанные с предоставлением и обслуживанием Кредита.

10.1.10. Использовать предоставленный Кредит на цели, указанные в Индивидуальных условиях.

10.1.11. Обеспечить Кредитору возможность для контроля целевого использования Кредита, включая беспрепятственное ознакомление Кредитора с документами Заемщика, имеющими отношение к получению Кредита и его использованию. Не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания акта приема-передачи Предмета ипотеки (передаточного акта) передать Кредитору его копию.

10.1.12. Ежегодно, в срок не позднее 20-го января каждого календарного года, а также каждый раз по запросу Кредитора предоставлять Кредитору информацию о своем финансовом положении и доходах (справку о доходах физического лица за предыдущий календарный год по форме № 2-НДФЛ и/или копию налоговой декларации за предыдущий отчетный период с отметкой налогового органа о принятии и/или иные документы, подтверждающие доходы) в порядке, предусмотренном настоящим Общими условиями.

10.1.13. В случае утраты права собственности на Предмет ипотеки по причине его уничтожения (в результате сноса, реконструкции и прочее) передать в залог (ипотеку) Кредитору иное равноценное имущество, предоставляемое взамен Предмета ипотеки, в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности на него.

10.1.14. В случае получения Заемщиком от органов государственной власти либо органов местного самоуправления уведомления о планируемом сносе жилого дома, в котором расположен Предмет ипотеки, уведомить об этом Кредитора, а также

предоставить Кредитору информацию о предлагаемом Заемщику (совместно с иными собственниками Предмета ипотеки (при наличии)) возмещении (жилом помещении, предоставляемом взамен Предмета ипотеки, денежной компенсации и пр.), не позднее 10 (Десяти) календарных дней, считая с даты получения соответствующего уведомления.

10.1.15. В случае принятия Кредитором решения о замене Предмета ипотеки на иное принадлежащее Заемщику имущество, в том числе на имущество, предоставляемое Заемщику взамен Предмета ипотеки в связи со сносом жилого дома, в котором расположен Предмет ипотеки, предпринять все меры и осуществить все действия, необходимые для оформления в пользу Кредитора права залога на определенное Кредитором имущество, в том числе заключить с Кредитором в соответствии с установленной Кредитором процедурой договор залога, подписать для этого все необходимые документы и заявления, явиться в назначенные Кредитором место и время для осуществления нотариального удостоверения и/или государственной регистрации договора залога, обеспечить выдачу Кредитору закладной (при наличии), оплатить установленные для осуществления перечисленных действий денежные сборы, а также возместить Кредитору все расходы, возникшие у него в связи с необходимостью замены Предмета ипотека.

10.1.16. В случае предоставления Заемщику (совместно с иными собственниками Предмета ипотеки (при наличии)) денежной компенсации за Предмет ипотеки в связи со сносом жилого дома, в котором расположен Предмет ипотеки, осуществить за счет предоставленной денежной компенсации на установленных Кредитором условиях и в предусмотренном Кредитором порядке досрочный возврат Кредита и уплату начисленных процентов, не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней, считая с даты получения соответствующего требования Кредитора.

10.1.17. Не отчуждать Предмет ипотеки, не передавать его в последующую ипотеку, не сдавать Предмет ипотеки в наем/аренду, не передавать в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом не предоставлять последнему право ограниченного пользования им, не распоряжаться им иным образом, в том числе не осуществлять постоянную/временную регистрацию новых жильцов в Предмете ипотеки (за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации) без получения предварительного письменного согласия Кредитора.

10.1.18. Не производить перепланировки Предмета ипотеки без предварительного согласования с Кредитором, а после получения такового – без согласования соответствующих организаций в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10.1.19. В случае невозможности либо отказа Продавца Предмета ипотеки зарегистрировать переход права собственности на Предмет ипотеки от Продавца Предмета ипотеки к Заемщику (совместно с иными собственниками Предмета ипотеки (при наличии)) на основании ДКП в Регистрирующем органе в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента его подписания – досрочно, не позднее 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты подписания ДКП погасить Кредит и проценты за пользование Кредитом.

10.1.20. Предоставить Кредитору в течение 30 (Тридцати) дней с даты оформления Договора расписку, подтверждающую полное получение Продавцом Предмета ипотеки денежных средств по ДКП для снятия копии уполномоченным сотрудником Банка (не требуется, в случае осуществления расчетов по ДКП посредством счетов эскроу, открытых у Кредитора).

10.1.21. В течение 365 (Трехсот шестидесяти пяти) дней от даты подписания Договора зарегистрировать в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке имеющуюся (при наличии) в Предмете ипотеки перепланировку и предоставить Кредитору документы, подтверждающие ее регистрацию (обновленные поэтажный план и экспликацию, выданные органом технической инвентаризации по месту нахождения Предмета ипотеки).

10.1.22. В случае невозможности выполнения обязательства, предусмотренного п.10.1.21 Общих условий, в течение 365 (Трехсот шестидесяти пяти) дней с даты

подписания настоящего Договора привести планировку Предмета ипотеки в соответствие с поэтажным планом, выданным органом технической инвентаризации, устранив последствия перепланировки, осуществленной без разрешения соответствующих органов, и предоставить Кредитору документы, подтверждающие выполнение настоящего обязательства (поэтажный план и экспликацию, выданные органом технической инвентаризации по месту нахождения Предмета ипотеки после осуществления строительных работ в Предмете ипотеки, или отчет об оценке Предмета ипотеки, отвечающий требованиям действующего законодательства Российской Федерации и федеральных стандартов оценки).

10.1.23. В случае пересмотра Регистрирующего органа решения о регистрации ипотеки досрочно, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты извещения, досрочно полностью погасить Кредит и проценты за пользование Кредитом.

10.1.24. Предоставлять Кредитору возможность производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих в Предмете ипотеки, и оснований для их проживания.

10.1.25. В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки освободить его в течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая от даты вступления в силу соответствующего решения суда, и сняться с регистрационного учета по месту жительства по адресу Предмета ипотеки в указанный в настоящем пункте срок.

10.1.26. Досрочно вернуть Кредит, уплатить начисленные проценты за пользование Кредитом и неустойки, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней, считая с даты предъявления Кредитором письменного требования о досрочном погашении Кредита в случаях, предусмотренных п.9.2.3 Общих условий.

10.1.27. Уведомить Кредитора в порядке, предусмотренном настоящими Общими условиями, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней об изменении персональных данных (фамилии, имени, отчества, данных документа, удостоверяющего личность), адреса регистрации, фактического места жительства, состава семьи, места работы, смены работодателя и о возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, а также о фактическом вселении и/или регистрации в Предмете ипотеки новых постоянных и/или временных жильцов.

10.1.28. Уведомить Кредитора в срок не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней, считая с даты, когда Заемщик узнал о возбуждении в отношении себя в соответствии с законодательством Российской Федерации:

10.1.28.1. Уголовного дела.

10.1.28.2. Дела особого производства, в том числе, но не исключительно:

- Дела о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным.
- Дела об установлении некорректности записей в книгах актов гражданского состояния.
- Дела о признании гражданина несостоятельным (банкротом).

10.1.28.3. Искового производства, способного повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.1.28.4. Искового производства в отношении Предмета ипотеки или о событиях, которые в дальнейшем могут повлечь возбуждение такого производства.

10.1.29. Не использовать Кредит на территории Китайской Народной Республики, а также не инвестировать Кредит в экономику Китайской Народной Республики.

## 10.2. Заемщик вправе:

10.2.1. Отказаться от получения Кредита уведомив об этом Кредитора в порядке, предусмотренном настоящими Общими условиями, до истечения срока предоставления Кредита, установленного Договором.

10.2.2. Производить досрочное полное или частичное погашение Кредита в

соответствии с условиями, указанными в настоящих Общих условиях Договора.

10.3. В случае, предусмотренном п. 7.2 Общих условий, предоставить Кредитору право списания денежных средств в погашение обязательств, вытекающих из настоящего Договора (в том числе неустойки), при наступлении сроков платежа со Счета Заемщика на условиях заранее данного акцепта.

10.4. Заемщик не вправе переуступать свои права и передавать обязанности по Договору третьим лицам в какой бы то ни было форме без письменного согласия Кредитора.

## **11. Ответственность Сторон**

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

11.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по возврату Кредита начиная с даты возникновения указанной просроченной задолженности и до даты ее окончательного погашения, Заемщик обязуется оплачивать Кредитору неустойку в размере, предусмотренном Индивидуальными условиями, за каждый день просрочки.

11.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по уплате процентов за пользование Кредитом начиная с даты возникновения просроченной задолженности по уплате процентов и до даты ее окончательного погашения Заемщик обязуется оплачивать Кредитору неустойку в размере, предусмотренном Индивидуальными условиями, за каждый день просрочки.

11.4. Датой признания Заемщиком неустойки (ее части) считается дата фактического получения Кредитором денежных средств, достаточных для уплаты неустойки. Размер признанной неустойки определяется суммой поступившего платежа. Если убытки, причиненные Кредитору в связи с неисполнением/ненадлежащим исполнением Заемщиком своих обязательств по Договору, превышают сумму неустойки, он вправе требовать от Заемщика возмещения убытков в части, превышающей эту сумму.

11.5. Обязательства Заемщика по возврату Кредита и уплате процентов в соответствии с Договором считаются надлежащим образом и полностью исполненными при наступлении любого из следующих событий:

11.5.1. Возврат Кредитору всей суммы Кредита и начисленных процентов за весь срок Кредита, а также уплата сумм неустойки в полном объеме, определяемых на дату погашения Кредита, и возмещения расходов, связанных с взысканием задолженности по настоящему Договору.

11.5.2. Признание обязательств по Договору исполненными в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

## **12. Прочие условия**

12.1. В случае, если Заемщик в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента выполнения условий Договора, необходимых для получения Кредита, не воспользуется своим правом на получение Кредита, Договор считается незаключенным, а права и обязанности по нему не возникшими.

12.2. Расчет полной стоимости Кредита произведен на основе предположения, что Заемщик будет своевременно в Дату Платежа исполнять обязанности по уплате платежей, без учета переноса дат в связи с выходными и праздничными днями и изменение процентной ставки за пользование Кредитом по основаниям, предусмотренным п. 10.1.7 Общих условий Договора, в течение срока действия Договора не осуществляются. Размер полной стоимости Кредита, а также перечень и размеры платежей, включенных и не включенных в ее расчет, содержатся в Уведомлении о полной стоимости Кредита (Приложение №1 к Договору), являющимся неотъемлемой частью Договора. Уведомление, предоставленное Кредитором Заемщику до заключения Договора, подтверждающее факт ознакомления Заемщика с размером полной стоимости Кредита, перечнем и размерами платежей, включенных и не включенных в ее расчет, является неотъемлемой частью Договора.

При изменении полной стоимости Кредита, вытекающей из изменений его существенных условий, не предусмотренных Договором, Заемщик и Кредитор заключают дополнительное соглашение к Договору. Заемщик будет уведомлен Кредитором о новом размере полной стоимости Кредита до заключения дополнительного соглашения путем предоставления

Заемщику нового Уведомления о полной стоимости Кредита, а также Графика погашения Кредита и уплаты процентов. Уведомление о полной стоимости Кредита и График погашения кредита и уплаты процентов будут являться неотъемлемыми частями соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

12.3. При необходимости совершения нотариальных действий в отношении документов, оформляемых при заключении сделки с участием Кредитора, в качестве стороны, привлекается нотариус, предварительно согласованный Сторонами.

12.4. Процедура подачи на государственную регистрацию перехода права собственности на Предмет ипотеки от Продавца Предмета ипотеки к Заемщику на основании ДКП, а также Договора, Договора об ипотеке (при наличии) в Регистрирующем органе производится в присутствии представителя Кредитора, за исключением случаев, когда государственная регистрация сделки сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риэлторской, брокерской компанией и т.д.).

12.5. Кредитор не несет издержек, связанных с заключением ДКП.

12.6. Расходы, связанные с уплатой пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности от Продавца Предмета ипотеки к Заемщику на основании ДКП, ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора, Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде путем составления дополнительных соглашений к Договору, за исключением изменения условий Договора Кредитором в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. При изменении условий настоящего Договора в одностороннем порядке подписание дополнительного соглашения не является обязательным.

12.8. При возникновении разногласий по вопросам исполнения Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Все споры, вытекающие из настоящего Договора, не урегулированные путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.9. Любое уведомление или иное сообщение (далее в настоящем пункте «Письмо»), направляемое Сторонами друг другу, должно быть совершено в письменной форме. Письма направляются Сторонами друг другу по адресам, указанным в Индивидуальных условиях, по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается адресату под расписку. Письма могут также дублироваться по электронной почте или факсимильной связи, путем направления телефонограммы, телеграммы, либо с использованием иных средств связи по контактным данным, указанным Заемщиком в предоставленных Кредитору при заключении Договора документах.

Такие Письма, направляемые Сторонами друг другу, влекут последствия для Стороны – адресата такого Письма с момента получения соответствующего Письма адресатом или его представителем. Письмо считается полученным и в тех случаях, если оно поступило адресату, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. Моментом получения Письма Стороной Договора считается:

- дата, указанная в почтовом уведомлении о вручении Письма по адресу Стороны Договора, указанному в нем;

- дата, указанная на копии уведомления Стороной Договора или ее представителем при вручении Письма под расписку;

- дата отказа Стороны Договора от получения Письма, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

- дата, на которую Письмо, направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу Стороны Договора, указанному в нем, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи проинформировала отправителя Письма.

Риск неполучения Заемщиком Писем в случае, если Заемщик не уведомил Кредитора об изменении своего места жительства/места пребывания и/или изменении данных, указанных в Индивидуальных условиях Договора, лежит на Заемщике. Предназначенные для нескольких Заемщиков Письма могут по усмотрению Кредитора направляться любому из Заемщиков.

12.10. Кредитор в соответствии с ч. 4 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004г. №218-ФЗ «О кредитных историях» передает и получает сведения, в отношении Заемщика в бюро кредитных историй.

12.11. При исполнении Договора Стороны руководствуются, наряду с его условиями,

действующим законодательством Российской Федерации и нормативными актами Центрального банка Российской Федерации.

12.12. Каждая из Сторон Договора обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна (в том числе с письменного согласия другой Стороны) в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.