



АКЦИОНЕРЛЫК КОММЕРЦИЯ  
«АК БАРС» БАНКЫ  
(ачык акционерлык жәмгыяте)  
420066, Татарстан Республикасы, Казан ш.,  
Декабристлар ур., 1

АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК  
«АК БАРС»  
(публичное акционерное общество)  
420066, Республика Татарстан,  
г. Казань, ул. Декабристов, 1

+7 843 2-303-303  
телекс: 224604ABBRU  
akbars.ru

Введены в действие «24» декабря 2019 г.

## ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В ПАО «АК БАРС» БАНК

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в настоящих Общих условиях и Кредитном договоре ниже приведенные термины и определения имеют следующий смысл, равноприменимый в единственном и множественном числе:

<b>Вариант погашения № 1</b>	Порядок пользования кредитом и его возврата, предусматривающий погашение равными аннуитетными (кроме первого и последнего платежа) ежемесячными платежами, включающие суммы по возврату кредита и уплате начисленных процентов.
<b>Вариант погашения № 2</b>	Порядок пользования кредитом и его возврата, предусматривающий: - погашение Части-1 кредита и процентов, начисленных за пользование Частью-1 и Частью-2 кредита, ежемесячными платежами, включающими в себя аннуитетные платежи, состоящие из сумм по возврату Части -1 кредита и уплате начисленных процентов на Часть-1, и платежи в счет оплаты процентов, начисленных за пользование Частью-2; - погашение Части-2 кредита Разовым платежом.
<b>Вариант погашения № 3</b>	Порядок пользования кредитом и его возврата, предусматривающий - погашение Части-1 кредита и процентов, начисленных за пользование Частью-1 кредита, ежемесячными равными аннуитетными (кроме первого и последнего платежа) платежами; - погашение Части-2 кредита и процентов, начисленных за пользование Частью-2 кредита, Разовым плановым платежом.
<b>График платежей</b>	Информационный расчет ежемесячных платежей ЗАЕМЩИКА. Направляется (передается) КРЕДИТОРОМ в целях информирования ЗАЕМЩИКА и достижения однозначного понимания им производимых по Кредитному договору платежей.
<b>Договор коллективного страхования</b>	Договор, заключаемый между Банком и страховой организацией, предусматривающий страхование жизни, здоровья Заемщиков, а также заложенного имущества и иных не противоречащих законодательству Российской Федерации имущественных интересов.
<b>Договор об ипотеке</b>	Соглашение между КРЕДИТОРОМ и Залогодателем, согласно которому Залогодатель передает в залог КРЕДИТОРУ Объект недвижимости /права требования по Договору приобретения Объекта недвижимости/имеющуюся в собственности Залогодателя недвижимость.
<b>Договор приобретения Объекта недвижимости</b>	Договор купли-продажи Объекта недвижимости/Договор участия в долевом строительстве/ Договор уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве/ иной договор, в силу которого ЗАЕМЩИК приобретает право собственности на Объект недвижимости.
<b>Ежемесячный платеж</b>	<p><u>Для Варианта погашения № 1:</u> ежемесячные аннуитетные платежи (кроме первого и последнего платежа), включающие суммы по возврату кредита и уплате начисленных процентов; размер Ежемесячного платежа указывается в Графике платежей.</p> <p><u>Для Варианта погашения № 2:</u> ежемесячные платежи, включающие в себя аннуитетные платежи либо платеж за Первый процентный период/ платеж Последний процентный период платеж по возврату Части-1 кредита и платежи в счет оплаты процентов, начисленных за пользование Частью-2 кредита. После полного погашения Части -2 кредита и процентов, начисленных за пользование Частью-2 кредита, Ежемесячный платеж равен аннуитетному платежу.</p> <p><u>Для Варианта погашения № 3:</u> ежемесячные аннуитетные платежи (кроме первого и последнего платежа), включающие суммы по возврату Части-1 кредита и уплате начисленных процентов на Часть-1 кредита. Размер</p>

	Ежемесячного платежа указывается в Графике платежей (в случае выбора Сторонами ВАРИАНТА №3 Порядка пользования кредита и его возврата).
<b>ЗАЕМЩИК</b>	Физическое или физические лица, заключившее(ие) с КРЕДИТОРОМ Кредитный договор.
<b>Закладная</b>	Именная ценная бумага, удостоверяющая права ее законного владельца на получение исполнения по Кредитному договору, обеспеченному залогом Объекта недвижимости, без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Объект недвижимости обремененную ипотекой.
<b>Залогодержатель (КРЕДИТОР)</b>	Законный владелец Закладной. В случае перехода прав КРЕДИТОРА по Кредитному договору к другому лицу вследствие передачи КРЕДИТОРОМ прав на Закладную другому лицу (а также в случае последующей передачи прав на Закладную), Залогодержателем (КРЕДИТОРОМ) будет являться законный владелец Закладной.
<b>Залогодатель</b>	При передаче в залог приобретаемой недвижимости: лицо, в чью собственность приобретаетсЯ Объект недвижимости.
	При передаче в залог имеющейся недвижимости: собственник Объекта недвижимости, передаваемой в залог Банку по Договору об ипотеке.
	При кредитовании на цели рефинансирования ранее предоставленного кредита: лицо, в чью собственность за счет средств рефинансируемого кредита приобретался Объект недвижимости.
<b>Имущественное страхование</b>	Страхование ЗАЕМЩИКОМ за свой счет недвижимого имущества от рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества.
<b>Кредитный договор (Договор)</b>	Кредитный договор, заключенный между ЗАЕМЩИКОМ и КРЕДИТОРОМ, согласно которому КРЕДИТОР предоставляет денежные средства ЗАЕМЩИКУ, при этом настоящие Общие условия являются неотъемлемой частью Кредитного договора.
<b>Личное страхование</b>	Страхование ЗАЕМЩИКОМ за свой счет имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания).
<b>Материнский (семейный) капитал (МСК)</b>	Средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда РФ на реализацию дополнительных мер государственной поддержки, установленных Федеральным законом от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».
<b>Объект недвижимости</b>	Недвижимое имущество, приобретаемое за счет денежных средств, предоставленных КРЕДИТОРОМ по Кредитному договору.
<b>Остаток суммы кредита</b>	Сумма кредита за вычетом произведенных ЗАЕМЩИКОМ платежей в счет ее возврата.
<b>Первый год кредитования</b>	Период, равный одному году (365/366 календарных дней) начиная с даты следующей за датой предоставления кредита.
<b>Первый процентный период</b>	Период с даты, следующей за датой предоставления кредита по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен кредит (обе даты включительно).
<b>Переплата</b>	Платеж ЗАЕМЩИКА в сумме, превышающей размер обязательств по возврату Остатка суммы кредита, подлежащего уплате в соответствующем Процентном периоде, начисленных, но не уплаченных процентов, а также неустойки (при ее наличии).
<b>Полная стоимость кредита (ПСК)</b>	Величина, которая отображает совокупные затраты ЗАЕМЩИКА на получение, обслуживание и погашение кредита с учетом платежей за все время пользования кредитом. Полная стоимость кредита определяется в процентах годовых. При расчете данных платежей индивидуальные особенности ЗАЕМЩИКА не учитывались.
<b>Последний процентный период</b>	Период с первого числа календарного месяца, в котором согласно условиям Кредитного договора должны быть исполнены обязательства ЗАЕМЩИКА по возврату кредита в полном объеме, по дату фактического исполнения обязательств (обе даты включительно).
<b>Представитель ЗАЕМЩИКА</b>	Одно из лиц, выступающих на стороне ЗАЕМЩИКА, в случае если в качестве ЗАЕМЩИКА в соответствии с условиями Кредитного договора выступают одновременно несколько лиц, на имя которого осуществляется: 1) вся переписка, связанная с исполнением Кредитного договора, в том числе связанная с возможными досудебными и судебными процедурами; 2) открытие банковского счета для перечисления суммы кредита.
<b>Продавец</b>	Сторона по договору купли-продажи Объекта недвижимости, иному договору приобретения Объекта недвижимости, передающая в собственность

	Залогодателя Объект недвижимости, приобретаемый с использованием кредита/ сторона по договору долевого участия в строительстве Объекта недвижимости либо договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости, приобретаемого с использованием кредита.
<b>Просроченный платеж</b>	Платеж (Ежемесячный платеж), в том числе платеж за Первый процентный Период, платеж за Последний процентный период), неуплаченный полностью либо частично в установленные сроки и включающий неуплаченные суммы по возврату кредита и/или уплате начисленных процентов.
<b>Процентный период</b>	Период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно), за исключением Первого и Последнего Процентных периодов.
<b>Разовый платеж (РП)</b>	Платеж по возврату Части-2 кредита в соответствии с условиями, определенными в настоящих Общих условиях и Кредитном договоре. РП производится Пенсионным Фондом РФ по заявлению ЗАЕМЩИКА–распорядителя за счет средств МСК и в порядке, установленном в Федеральном законе от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».
<b>Разовый плановый платеж (РПП)</b>	Платеж, включающий в себя сумму по возврату Части-2 кредита и уплате процентов, начисленных на Часть-2 кредита в соответствии с условиями, определенными в настоящих Общих условиях и Кредитном договоре. РПП может производиться Пенсионным Фондом РФ по заявлению ЗАЕМЩИКА–распорядителя за счет средств МСК и в порядке, установленном в Федеральном законе от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», либо полностью или частично за счет собственных средств ЗАЕМЩИКА.
<b>Система «АК БАРС Online»</b>	Совокупность технических и программных средств, обеспечивающих дистанционное обслуживание ЗАЕМЩИКА
<b>Сообщения</b>	Письма, уведомления, извещения и иные сообщения, направляемые КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ
<b>Стороны</b>	Стороны Кредитного договора
<b>Счет</b>	Банковский (текущий) счет, открытый на имя ЗАЕМЩИКА либо Представителя ЗАЕМЩИКА, на который КРЕДИТОРОМ перечисляется сумма кредита.
<b>Часть-1 кредита</b>	Часть суммы кредита, указанная в Кредитном договоре, возвращаемая ЗАЕМЩИКОМ в порядке, установленном Кредитным договором и настоящими Общими условиями.
<b>Часть-2 кредита</b>	Часть суммы кредита, указанная в Кредитном договоре, возвращаемая ЗАЕМЩИКОМ в порядке, установленном Кредитным договором и настоящими Общими условиями.

## 2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

- 2.1. Датой фактического предоставления кредита является дата зачисления КРЕДИТОРОМ суммы кредита на Счет, указанный в Кредитном договоре.
- 2.2. Сроки, условия предоставления кредита определены в Кредитном договоре.

## 3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

### 3.1. Вариант погашения № 1.

- 3.1.1. За пользование кредитом ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ проценты. Проценты начисляются на Остаток суммы кредита, исчисляемый на начало соответствующего Процентного периода, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления кредита, и до погашения кредита/до окончания срока возврата кредита включительно по процентной ставке указанной в Кредитном договоре, и с учетом положений п. 3.1.18.2 настоящих Общих условий. Со дня, следующего за днем окончания срока возврата кредита, либо со дня, следующего за днем расторжения Кредитного договора (по соглашению сторон либо в судебном порядке), если Кредитный договор расторгнут ранее окончания срока возврата кредита, проценты за пользование кредитом начислению не подлежат.
- 3.1.2. Расчет Остатка суммы кредита и суммы процентов за пользование кредитом производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых за пользование кредитом в течение Процентного периода, промежуточных округлений не допускается.
- 3.1.3. Базой для начисления процентов за пользование кредитом является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 3.1.4. ЗАЕМЩИК возвращает кредит и уплачивает проценты путем осуществления платежей, состоящих из суммы процентов, начисленных за Процентный период (Первый/Последний процентный период), и суммы в счет возврата кредита.
- 3.1.5. ЗАЕМЩИК обеспечивает наличие денежных средств, достаточных для совершения соответствующих платежей в счет погашения кредита и процентов за пользование им, а также для уплаты начисленной

неустойки: штрафа, пени (при их наличии), на Счете, указанном в Кредитном договоре, в дату исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей (с учетом п. 3.1.8 настоящих Общих условий) следующими способами:

- внесением в кассу КРЕДИТОРА наличных денежных средств с зачислением на Счет, указанный в Кредитном договоре;
  - безналичным перечислением денежных средств на Счет, указанный в Кредитном договоре;
  - иными способами, установленными действующим законодательством.
- 3.1.6. В случае передачи прав на Закладную новый КРЕДИТОР направляет ЗАЕМЩИКУ (Представителю ЗАЕМЩИКА) уведомление, в котором указываются реквизиты счета и способы исполнения обязательств.
- 3.1.7. ЗАЕМЩИК обеспечивает наличие денежных средств, достаточных для совершения соответствующих платежей в счет погашения кредита и процентов за пользование им, а также для уплаты начисленной неустойки на Счете, указанном в Кредитном договоре, не позднее даты исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей.
- 3.1.8. Датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является последний день Процентного периода (Первого/Последнего процентного периода) независимо от даты уплаты платежа в данном Процентном периоде при условии поступления денежных средств на счет КРЕДИТОРА/уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица не позднее 18.00 часов местного времени последнего числа каждого календарного месяца (при безналичном перечислении), либо при условии внесения наличных денежных средств в кассу КРЕДИТОРА/уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица не позднее 18.00 часов местного времени последнего числа календарного месяца (при наличном внесении).
- 3.1.9. В случае совпадения последнего дня Процентного периода (Первого/Последнего процентного периода) с выходным (праздничным) днем, датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем, при условии поступления денежных средств на счет КРЕДИТОРА/уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица (при безналичном перечислении), либо при условии внесения наличных денежных средств в кассу КРЕДИТОРА/уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица до 18.00 часов местного времени (при наличном внесении).
- 3.1.10. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет КРЕДИТОРА/уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица денежных средств (при безналичном перечислении) либо дата внесения наличных денежных средств в кассу КРЕДИТОРА/уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица (при наличном внесении) в сумме Остатка суммы кредита, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но не уплаченных за пользование кредитом процентов, а также сумм неустойки (при наличии).
- 3.1.11. Платеж за Первый процентный период подлежит внесению не позднее срока, определенного для платежа в следующий за ним Процентный период до 18.00 часов местного времени, и состоит из начисленных процентов за пользование кредитом за Первый Процентный период.
- 3.1.12. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) ЗАЕМЩИК осуществляет платежи по возврату кредита и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячного платежа с учетом Положений п. 3.1.18.3 настоящих Общих условий.
- 3.1.13. Размер Ежемесячного платежа, определяется по формуле:

$$\text{Размер Ежемесячного платежа} = \text{ОСК} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП} - 1)}}$$

где:

ОСК - Сумма кредита на дату выдачи кредита. При осуществлении частичного досрочного возврата кредита или иных действий, влекущих изменение Ежемесячного платежа согласно п. 1.1 Кредитного договора и п. 3.1.23 настоящих Общих условий, учитывается Остаток суммы кредита на дату исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей за вычетом Просроченных платежей в счёт возврата суммы кредита (все действия, направленные на изменение Ежемесячного платежа, должны быть согласованы с КРЕДИТОРОМ);

ПС - величина, равная  $1/(12 \times 100)$  от годовой процентной ставки, установленной по кредиту в соответствии с Кредитным договором;

ПП - количество Процентных периодов, оставшихся до полного возврата суммы кредита.

При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи кредита, ПП соответствует сроку, указанному в п. 1.1 Кредитного договора, минус 1.

- 3.1.14. Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до рубля, при этом округление производится по математическим правилам.
- 3.1.15. Размер ежемесячного аннуитетного платежа рассчитывается на дату предоставления кредита и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки в соответствии с п. 1.1 Кредитного договора, осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату кредита в порядке, установленном Кредитным договором.
- 3.1.16. Платеж за Последний процентный период и платеж в счет полного досрочного возврата кредита включает в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита и уплате начисленных, но не уплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии). При этом проценты уплачиваются за фактическое

- количество дней пользования Остатком суммы кредита, начисленных по день фактического возврата кредита (включительно). В случае если на момент полного возврата кредита общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, превышает размер фактически начисленных процентов, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита и суммы начисленных, но не уплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).
- 3.1.17. При отсутствии просрочки в исполнение обязательств ЗАЕМЩИКОМ из суммы Ежемесячного платежа, полученного КРЕДИТОРОМ, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, а оставшаяся сумма направляется в счет возврата суммы кредита.
- 3.1.18. В случае возникновения Просроченного платежа КРЕДИТОР/уполномоченное КРЕДИТОРОМ лицо:
- 3.1.18.1. Начисляет проценты за пользование кредитом в соответствии с п. 3.1.1 настоящих Общих условий, а также неустойку в соответствии с Кредитным договором в порядке, определенном п.5 ст.6.1 Федерального закона «О потребительском кредите (займе)» № 353-ФЗ от 21.12.2013г.
- 3.1.18.2. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет возврата суммы кредита, допускает их округление по истечению каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также по факту его полной либо частичной уплаты.
- 3.1.18.3. Уведомляет ЗАЕМЩИКА об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа следующих сумм:
- суммы Просроченных платежей;
  - суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата суммы кредита;
  - суммы неустойки (в случае ее начисления).
- 3.1.19. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от ЗАЕМЩИКА, для исполнения им обязательств по Кредитному договору в полном объеме устанавливается следующая очередность удовлетворения требований КРЕДИТОРА:
- В первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов;
  - Во вторую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата суммы кредита;
  - В третью очередь - требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата суммы кредита;
  - В четвертую очередь - требование по уплате плановых процентов;
  - В пятую очередь – требование по плановому возврату суммы кредита;
  - В шестую очередь - требование по уплате пени за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
  - В седьмую очередь – требования по уплате пени за Просроченные платежи в счет возврата суммы кредита;
  - В восьмую очередь – требование об уплате штрафа.
- 3.1.20. Досрочное полное или частичное исполнение обязательств ЗАЕМЩИКОМ осуществляется в следующем порядке:
- 3.1.20.1. ЗАЕМЩИК направляет КРЕДИТОРУ заявление-обязательство о досрочном возврате кредита, которое должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа.
- 3.1.20.2. Сумма, заявляемая ЗАЕМЩИКОМ в качестве досрочного возврата кредита, не включает в себя суммы очередного Ежемесячного платежа, Просроченных платежей, процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата суммы кредита и неустойку (в случае их наличия).
- 3.1.20.3. В случае частичного досрочного исполнения обязательств по Договору ЗАЕМЩИК вправе самостоятельно определить и указать в заявлении-обязательстве о досрочном возврате кредита порядок расчета КРЕДИТОРОМ нового Графика платежей: уменьшение размера Ежемесячного платежа либо сокращение количества платежей. При отсутствии в заявлении-обязательстве о досрочном возврате кредита ЗАЕМЩИКА указания на такой порядок новый График платежей рассчитывается КРЕДИТОРОМ и передается любому из ЗАЕМЩИКОВ с учетом сохранения действующего на момент подачи заявления-обязательства о досрочном возврате кредита размера Ежемесячного платежа и сокращения количества платежей.. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к Кредитному договору не заключается. КРЕДИТОР направляет (передает) любому из ЗАЕМЩИКОВ новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Кредитного договора. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить необходимые действия по внесению изменений в Закладную.
- 3.1.20.4. При отсутствии Просроченных платежей по Кредиту, сумма частичного досрочного погашения Кредита направляется на погашение Основного долга по Кредиту. При этом начисленные на Остаток суммы кредита до даты досрочного платежа проценты уплачиваются ЗАЕМЩИКОМ в составе ближайшего Ежемесячного платежа, в соответствии с п. 3.1.4 настоящих Общих условий.
- 3.1.21. При осуществлении досрочного полного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по возврату кредита, календарный месяц, в котором осуществлен указанный возврат кредита, считается Последним процентным периодом.

- 3.1.22. При наличии соответствующего письменного заявления ЗАЕМЩИКА (Представителя ЗАЕМЩИКА), содержащего сведения о реквизитах его банковского счета/банковского счета иного лица, указанного ЗАЕМЩИКОМ в качестве получателей суммы Переплаты, сумма Переплаты, превышающая накладные расходы КРЕДИТОРА по возврату излишне уплаченной суммы, возвращается на банковский счет ЗАЕМЩИКА (Представителя ЗАЕМЩИКА)/ лица, указанного ЗАЕМЩИКОМ в качестве получателей суммы Переплаты, за исключением случаев, когда сумма Переплаты была учтена КРЕДИТОРОМ в порядке, предусмотренном п. 3.1.23 настоящих Общих условий, в качестве Ежемесячного платежа и/или досрочного платежа.
- 3.1.23. В случае передачи КРЕДИТОРОМ прав на Закладную, при осуществлении ЗАЕМЩИКОМ Ежемесячного платежа в большем размере, чем это установлено условиями Кредитного договора, сумма Переплаты, по усмотрению Владельца закладной, может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств ЗАЕМЩИКА:
- по уплате Ежемесячного платежа;
  - в качестве досрочного платежа по возврату Остатка суммы кредита.
  - учет Переплаты в качестве Ежемесячного платежа осуществляется в Процентном периоде, следующем за календарным месяцем поступления Переплатах за счет Владельца закладной/ уполномоченного Владельцем закладной лица.
- 3.1.24. При осуществлении платежа в счет досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных Федеральными/ Региональными/ Муниципальными нормативными правовыми актами, а также денежных средств, перечисленных страховыми организациями, п.п. 3.1.20.1, 3.1.20.2 настоящих Общих условий не применяются.
- 3.2. Общие положения для Варианта погашения № 2 и Варианта погашения № 3.
- 3.2.1. Порядок пользования и возврата Части-1 кредита.
- 3.2.1.1. Размер и срок возврата Части 1 кредита определяется в Кредитном договоре.
- 3.2.1.2. Размер аннуитетного платежа определяется по формуле:

$$\text{Размер аннуитетного платежа} = Ч1 \times \frac{ПС}{1 - (1 + ПС)^{-(ПП-1)}}$$

где:

**Ч1** – Часть-1 кредита на дату выдачи кредита. При осуществлении частичного досрочного возврата кредита или иных действий, влекущих изменение аннуитетного платежа согласно Кредитному договору и настоящим Общим условиям, учитывается Остаток части-1 кредита на дату исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей за вычетом Просроченных платежей в счет возврата суммы кредита (все действия, направленные на изменение аннуитетного платежа, должны быть согласованы с Кредитором);

**ПС** – величина, равная  $1/(12 \times 100)$  от годовой процентной ставки, установленной по Части-1 кредита;

**ПП** – количество Процентных периодов, оставшихся до полного возврата Части-1 кредита.

При расчете аннуитетного платежа на дату выдачи кредита, ПП соответствует сроку, определяемому согласно Кредитному договору, минус 1 (один).

- 3.2.1.3. Расчет размера аннуитетного платежа производится с точностью до рубля, при этом округление производится по математическим правилам.
- 3.2.1.4. Размер аннуитетного платежа рассчитывается на дату предоставления кредита и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки и осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Части-1 кредита в порядке, установленном настоящими Общими условиями и Договором.
- 3.2.1.5. Платеж за Последний процентный период включает в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита и уплате начисленных, но не уплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии). При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы кредита, начисленных по дату фактического возврата Части-1 кредита (включительно). В случае если на момент полного возврата Части-1 кредита общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, превышает размер процентов, фактически начисленных в соответствии с настоящими Общими условиями и Кредитным договором, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита и суммы начисленных процентов, но не уплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).
- 3.2.1.6. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств ЗАЕМЩИКОМ из суммы аннуитетного платежа, полученного КРЕДИТОРОМ, погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, а оставшаяся сумма направляется в счет возврата Части-1 кредита.
- 3.2.1.7. При осуществлении платежа в счет досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных Федеральными / Региональными / Муниципальными нормативными правовыми актами, а также денежных средств,

перечисленных страховыми компаниями, п.п. 3.1.20.1, 3.1.20.2 настоящих Общих условий не применяются.

### 3.2.2. Порядок пользования и возврата Части-2 кредита.

- 3.2.2.1. Часть-2 кредита подлежит возврату в срок не позднее 180 (Ста восемьдесят) календарных дней, начиная с даты фактического предоставления кредита.
- 3.2.2.2. В целях погашения за счет средств МСК Части-2 кредита и начисленных процентов за пользование Частью-2 кредита ЗАЕМЩИК – распорядитель не позднее истечения 2-х (Двух) месяцев с даты фактического предоставления кредита, направляет заявление о распоряжении средствами МСК на улучшение жилищных условий в территориальный орган Пенсионного фонда РФ. Заявление направляется с предъявлением документов, указанных в «Правилах подачи заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала», утвержденных Приказом от 26 декабря 2008 г. № 779н и Постановлении Правительства РФ от 12.12.2007 г. № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».
- 3.2.2.3. ЗАЕМЩИК погашает Часть-2 кредита путем осуществления РП/РПП за счет перечисления средств МСК и /или за счет собственных средств.
- 3.2.2.4. В случае поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, ранее срока погашения, указанного в Кредитном договоре, КРЕДИТОР производит перерасчет размера процентов за пользование Частью-2 кредита, исходя из фактического срока пользования ЗАЕМЩИКОМ Частью-2 кредита.
- 3.2.2.5. В случае не поступления или поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, в меньшем размере, установленным для планового РП/РПП, КРЕДИТОР информирует об этом ЗАЕМЩИКА с указанием оставшейся недополученной суммы. Оставшуюся сумму РП ЗАЕМЩИК уплачивает за счет собственных средств в срок, указанный в Кредитном договоре.
- 3.2.2.6. ЗАЕМЩИК может производить полное досрочное исполнение обязательств по Части-2 кредита.
- 3.2.2.7. Для осуществления РП/РПП за счет средств МСК ЗАЕМЩИК-распорядитель МСК направляет в Пенсионный фонд РФ заявление о распоряжении средствами МСК, и указывает в нем вид расходов, на которые направляются средства МСК, а именно «для улучшения жилищных условий», а также размер указанных средств. При направлении средств МСК на улучшение жилищных условий, осуществляемое супругом лица, получившего сертификат, данное обстоятельство указывается в заявлении.
- 3.2.2.8. Заявление о распоряжении подается с предъявлением следующих документов:
  - подлинник сертификата (его дубликат в случае утраты или порчи сертификата) на МСК;
  - страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования ЗАЕМЩИКА-распорядителя МСК;
  - документы, удостоверяющие личность, место жительства (пребывания) ЗАЕМЩИКА-распорядителя МСК;
  - документы, удостоверяющие личность, место жительства (пребывания) и полномочия представителя ЗАЕМЩИКА-распорядителя МСК - в случае подачи заявления о распоряжении через представителя ЗАЕМЩИКА –распорядителя МСК.
- 3.2.2.9. К заявлению о распоряжении МСК прилагаются следующие документы (их копии, верность которых засвидетельствована в установленном законом порядке):
  - копия разрешения органа опеки и попечительства о расходовании средств материнского капитала на улучшение жилищных условий (в случае подачи заявления о распоряжении опекунами (попечителями) или приемными родителями несовершеннолетнего ребенка (детей));
  - копии документов, подтверждающих приобретение несовершеннолетним ребенком (детьми) дееспособности в полном объеме до достижения совершеннолетия (свидетельство о браке, решение органа опеки и попечительства или решение суда об объявлении несовершеннолетнего полностью дееспособным), - в случае подачи заявления о распоряжении несовершеннолетним ребенком (детьми);
  - документы, указанные в Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 г. № 862, в том числе:
    - копия Кредитного договора;
    - справка КРЕДИТОРА о размерах Остатка суммы кредита и остатка задолженности по выплате процентов за пользование всей суммой кредита;
    - либо выписка из ЕГРН на жилое помещение, приобретенное с использованием заемных средств, либо копия договора участия в долевом строительстве, либо выписка из реестра членов кооператива, подтверждающую членство в кооперативе лица, получившего сертификат, или супруга лица, получившего сертификат.

При приеме заявления о распоряжении средствами МСК территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации выдает ЗАЕМЩИКУ расписку-уведомление о приеме заявления (при направлении заявления о распоряжении по почте - направляет извещение о дате получения заявления о распоряжении). ЗАЕМЩИК обязан в течение 7 (семи) рабочих дней после регистрации заявления Пенсионным Фондом РФ предоставить данную расписку-уведомление КРЕДИТОРУ.

- 3.2.2.10. Средства МСК перечисляются Пенсионным фондом РФ (территориальным органом Пенсионного фонда РФ) в безналичном порядке на указанный в Справке КРЕДИТОРА банковский счет ЗАЕМЩИКА категории «Материнский капитал», реквизиты которого указаны в Кредитном договоре.
- 3.2.2.11. При просрочке внесения РП/РПП ЗАЕМЩИК не уплачивает пени и штрафы, предусмотренные настоящими Общими условиями и Кредитным договором за просрочку возврата Части-2 кредита и погашения начисленных процентов, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты наступления срока возврата Части-2 кредита и погашения начисленных процентов, при условии возникновения такой просрочки по независящим от ЗАЕМЩИКА причинам. Подтверждением того, что просрочка произошла по независящим от ЗАЕМЩИКА причинам, является наличие у ЗАЕМЩИКА уведомления территориального подразделения Пенсионного фонда РФ об удовлетворении заявления о распоряжении МСК, а также справки из Пенсионного фонда РФ (его территориальных подразделений) о причинах задержки выплаты денежных средств.
- 3.2.2.12. С даты фактического возникновения просрочки по возврату Части-2 кредита по дату фактического погашения Части-2 кредита включительно, КРЕДИТОРОМ продолжают начисляться проценты на Часть-2 кредита по ставке, указанной в Кредитном договоре.

### **3.3. Вариант погашения № 2.**

- 3.3.1. Заемщик погашает кредит в следующем порядке.
- 3.3.1.1. погашение Части-1 кредита и погашение процентов, начисленных за пользование Частью-1 и Частью-2 кредита, производится путем осуществления Ежемесячных платежей, состоящих из аннуитетных платежей (п. 3.2.1.2 настоящих Общих условий) и платежей в счет оплаты процентов, начисленных за пользование Частью-2 кредита, в сроки, установленные в Графике платежей, с учетом положений настоящих Общих условий, способом, установленным в п. 3.1.5 настоящих Общих условий;
- 3.3.1.2. погашение Части-2 кредита производится путем осуществления РП в порядке, установленном настоящими Общими условиями.
- 3.3.2. Платеж за Первый процентный период подлежит внесению не позднее срока, определенного для платежа в следующий за ним Процентный период до 18.00 часов местного времени, и состоит из начисленных процентов за пользование Частью-1 и Частью-2 кредита за Первый процентный период.
- 3.3.3. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от ЗАЕМЩИКА, для исполнения им обязательств по процентам, начисленным за пользование Частью-2 кредита, и обязательств по Части-1 кредита в полном объеме устанавливается следующая очередность удовлетворения требований КРЕДИТОРА:
- В первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
  - Во вторую очередь – требование по уплате плановых процентов за пользование Частью-2 кредита;
  - В третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-1 кредита;
  - Во четвертую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
  - В пятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-1 кредита;
  - В шестую очередь – требование по уплате плановых процентов за пользование Частью-1 кредита;
  - В седьмую очередь – требование по плановому возврату Части-1 кредита;
  - В восьмую очередь – требование по уплате пени за Просроченные платежи в счет уплаты процентов за пользование Частью-1 кредита;
  - В девятую очередь – требование по уплате пени за Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
  - В десятую очередь – требование по уплате штрафа.
- 3.3.4. Особенности пользования и возврата Части 1 кредита.
- 3.3.4.1. ЗАЕМЩИК осуществляет платежи по возврату Части-1 кредита и уплате начисленных процентов в виде аннуитетного платежа (кроме Первого и Последнего процентного периода) с учетом положений п. 3.1.18.3 настоящих Общих условий.
- 3.3.4.2. Досрочное полное или частичное исполнение обязательств по возврату ЗАЕМЩИКОМ кредита возможно в следующем порядке:
- 3.3.4.2.1. ЗАЕМЩИК направляет КРЕДИТОРУ заявление о досрочном возврате кредита, которое должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа.
- 3.3.4.2.2. После осуществления ЗАЕМЩИКОМ частичного досрочного возврата кредита размер аннуитетного платежа не изменяется, при этом срок возврата кредита сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к Кредитному договору не заключается. КРЕДИТОР направляет (передает) любому из ЗАЕМЩИКОВ новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Кредитного договора. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИКИ



обязаны незамедлительно осуществить необходимые действия по внесению изменений в Закладную.

3.3.4.2.3. С согласия КРЕДИТОРА и при наличии письменного заявления ЗАЕМЩИКА, размер аннуитетного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического Остатка суммы кредита и срока возврата кредита в соответствии с формулой, указанной в п. 3.2.1.2 настоящих Общих условий. КРЕДИТОР направляет (передает) любому из ЗАЕМЩИКОВ новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Кредитного договора. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить необходимые действия по внесению изменений в Закладную.

3.3.5. Особенности пользования и возврата Части 2 кредита.

3.3.5.1. ЗАЕМЩИК погашает Часть-2 кредита путем осуществления РП за счет перечисления средств МСК и /или за счет собственных средств.

3.3.5.2. ЗАЕМЩИК ежемесячно уплачивает проценты, начисленные за пользование Частью-2 кредита. Размер месячного платежа в счет оплаты процентов, начисленных за пользование Частью-2 кредита, рассчитывается по формуле:

$$\text{Размер платежа} = Ч2 * c * t / K * 100$$

где:

**Ч2** – остаток Части-2 кредита;

**c** – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки (в процентах годовых);

**t** – число дней пользования Частью-2 кредита в месяце, в календарных днях;

**K** – количество календарных дней в календарном году. За базу берется действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней)

Расчет платежа производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам.

3.3.5.3. В случае поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, в размере, превышающем РП, КРЕДИТОР учитывает разницу между поступившими средствами и размером РП на дату поступления в качестве досрочного платежа по Части-1 кредита по правилам, указанным в п. 3.3.4.2.2 или п. 3.3.4.2. **Ошибка! Источник ссылки не найден.** 3 настоящих Общих условий (за исключением пени и штрафов) в следующей очередности:

- В первую очередь – требование по возврату Части-2 кредита;
- Во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- В третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-1 кредита;
- В четвертую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
- В пятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-1 кредита; Учет поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, производится КРЕДИТОРОМ в день поступления средств МСК на счет КРЕДИТОРА.

3.3.5.4. В случае наличия у ЗАЕМЩИКА одновременно просрочки исполнения обязательств по Части-1 кредита и Части-2 кредита устанавливается следующая очередность погашения требований КРЕДИТОРА, в зависимости от источника поступления средств:

а) из средств МСК:

- В первую очередь – требование по возврату Части-2 кредита;
- Во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- В третью очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченный платеж в счет возврата Части-2 кредита;
- В четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-1 кредита;
- В пятую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
- В шестую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-1 кредита;
- В седьмую очередь – требование по уплате плановых процентов за пользование Частью-1 кредита;
- В восьмую очередь – требование по плановому возврату Части-1 кредита;

б) из собственных средств ЗАЕМЩИКА:

- В первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- Во вторую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченный платеж в счет возврата Части-2 кредита;
- В третью очередь – требование по возврату Части-2 кредита;

- В четвертую очередь – требование по исполнению обязательств по Части-1 кредита в порядке очередности, установленной в п. 3.3.3 настоящих Общих условий;
  - В пятую очередь – требование по пеням за просроченные выплаты в счет возврата суммы Части-2 кредита.
- 3.3.5.5. С даты фактического возникновения просрочки по возврату Части-2 кредита по дату фактического погашения Части-2 кредита включительно, КРЕДИТОРОМ продолжают начисляться проценты на Часть-2 кредита.

#### 3.4. Вариант погашения № 3.

- 3.4.1. Платеж за Первый процентный период подлежит внесению не позднее срока, определенного для платежа в следующий за ним Процентный период, и состоит из начисленных процентов за пользование Частью-1 кредита за Первый процентный период.
- 3.4.2. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от ЗАЕМЩИКА, для исполнения им обязательств по Части-1 кредита Кредитного договора в полном объеме устанавливается следующая очередность удовлетворения требований КРЕДИТОРА:
- В первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-1 кредита;
  - Во вторую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
  - В третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-1 кредита;
  - В четвертую очередь – требование по уплате плановых процентов за пользование Частью-1 кредита;
  - В пятую очередь – требование по плановому возврату Части-1 кредита;
  - В шестую очередь – требование по уплате пени за Просроченные платежи в счет уплаты процентов за пользование Частью-1 кредита;
  - В седьмую очередь – требование по уплате пени за Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
  - В восьмую очередь – требование по уплате штрафа;
  - В девятую очередь – требование по досрочному возврату кредита.
- 3.4.3. Особенности порядка пользования и возврата Части 1 кредита.
- 3.4.3.1. ЗАЕМЩИК погашает Часть-1 кредита и уплачивает проценты, начисленные за пользование Частью-1 кредита, путем осуществления Ежемесячных платежей в сроки, установленные в Графике платежей, с учетом положений настоящих Общих условий, способом, установленным в п. 3.1.5 Общих условий кредитования.
- 3.4.3.2. Датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является последний день Процентного периода независимо от даты уплаты платежа в Процентном периоде при условии поступления денежных средств на счет КРЕДИТОРА/уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица не позднее последнего числа календарного месяца.
- 3.4.3.3. В случае совпадения последнего дня Процентного периода с выходным (праздничным) днем, датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем, при условии поступления денежных средств на счет КРЕДИТОРА/уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица.
- 3.4.3.4. Платеж за Первый процентный период по Кредитному договору подлежит внесению не позднее срока, определенного для платежа в следующий за ним Процентный период, и состоит из начисленных процентов за пользование Частью-1 кредита за Первый процентный период.
- 3.4.3.5. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) ЗАЕМЩИК осуществляет платежи по возврату Части-1 кредита и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячного платежа с учетом положений п. 3.1.18.3 настоящих Общих условий.
- 3.4.4. Особенности порядка пользования и возврата Части 2 кредита.
- 3.4.4.1. Заемщик погашает Часть-2 кредита и уплачивает проценты, начисленные за пользование Частью-2 кредита, путем осуществления РПП за счет перечисления средств МСК и/или за счет собственных средств.

Расчет РПП осуществляется по формуле:

$$\text{РПП} = \text{Ч2} * (1 + \text{с} * \text{t} / \text{К} * 100)$$

где:

**Ч2** – Остаток части-2 кредита;

**с** – процентная ставка за пользование Кредитом (в процентах годовых);

**t** – период пользования Частью-2 кредита, в календарных днях;

**К** – количество календарных дней в календарном году.

Расчет размера РПП производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам.

- 3.4.4.2. В случае поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, в размере, превышающем РПП, КРЕДИТОР учитывает разницу между поступившими средствами и размером РПП на дату поступления в качестве досрочного платежа по Части-1 кредита по правилам, установленным настоящими Общими условиями (за исключением пени и штрафов, начисленных по Части-1 кредита) в следующей очередности:

- В первую очередь – требование по уплате процентов за пользование Частью-2 кредита;

- Во вторую очередь – требование по возврату Части-2 кредита;
  - В третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-1 кредита;
  - В четвертую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
  - В пятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-1 кредита;
  - В шестую очередь – требование по досрочному возврату Части-1 кредита.
- Учет поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, производится КРЕДИТОРОМ в день поступления средств МСК на счет КРЕДИТОРА.

3.4.4.3. В случае наличия у ЗАЕМЩИКА одновременно просрочки исполнения обязательств по Части-1 кредита и Части-2 кредита устанавливается следующая очередность погашения требований КРЕДИТОРА, в зависимости от источника поступления средств:

а) из средств МСК:

- В первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- Во вторую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченный платеж в счет возврата Части-2 кредита;
- В третью очередь – требование по возврату Части-2 кредита;
- В четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-1 кредита;
- В пятую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
- В шестую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-1 кредита;
- В седьмую очередь – требование по уплате плановых процентов за пользование Частью-1 кредита;
- В восьмую очередь – требование по плановому возврату Части-1 кредита;
- В девятую очередь – требование по досрочному возврату Части-1 кредита.

б) из собственных средств ЗАЕМЩИКА:

- В первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- Во вторую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченный платеж в счет возврата Части-2 кредита;
- В третью очередь – требование по возврату Части-2 кредита;
- В четвертую очередь – требование по исполнению обязательств по Части-1 кредита в порядке очередности, установленной в п. 3.4.2 настоящих Общих условий;
- В пятую очередь – требование по пеням за просроченные выплаты в счет возврата суммы Части-2 кредита;
- В шестую очередь – требование по уплате штрафа по Части-2 кредита.

3.4.4.4. При осуществлении ЗАЕМЩИКОМ полного досрочного исполнения обязательств по возврату Части-2 кредита проценты по Части-2 кредита, начисленные по дату такого досрочного возврата, в соответствии с настоящими Общими условиями и Кредитным договором подлежат уплате в дату полного досрочного исполнения обязательств по возврату Части-2 кредита.

3.4.4.5. С даты фактического возникновения просрочки по возврату Части-2 кредита и погашения начисленных процентов, в течение 1-го (Одного) календарного месяца по последний календарный день данного месяца включительно или по дату фактического погашения Части-2 кредита включительно, если такая дата погашения наступит раньше, чем последний календарный день данного месяца, КРЕДИТОРОМ продолжают начисляться проценты на Часть-2 кредита.

3.4.4.6. По истечении указанного в п. 3.4.4.5 настоящих Общих условий срока при просрочке в исполнении обязательств ЗАЕМЩИКОМ по Части-2 кредита размер РПП увеличивается на сумму неустойки в порядке и размере, установленных в Кредитном договоре, о чем КРЕДИТОР уведомляет ЗАЕМЩИКА.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 4.1. ЗАЕМЩИК обязан:

4.1.1. Возвратить полученный кредит и уплатить проценты, начисленные за пользование кредитом, а также уплатить сумму неустойки (при ее возникновении) в порядке и сроки, предусмотренные настоящими Общими условиями и Кредитным договором.

4.1.2. Использовать кредит исключительно на цели, определенные в Кредитном договоре.

4.1.3. Осуществить следующие действия:

А) в случае если Кредит предоставляется под залог приобретаемого Объекта недвижимости (готовая недвижимость):

- составить при участии КРЕДИТОРА надлежащим образом оформленную Закладную и совершить все необходимые со стороны ЗАЕМЩИКА действия по совершению регистрационных действий в отношении Закладной;

- при передаче заявления о государственной регистрации перехода права собственности по Договору приобретения Объекта недвижимости передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, заявление о государственной регистрации ипотеки в пользу КРЕДИТОРА.

Б) в случае если Кредит предоставляется на приобретение Объекта недвижимости, находящегося на стадии строительства:

- после ввода в эксплуатацию дома, в котором находится Объект недвижимости, произвести оценку Объекта недвижимости у независимого оценщика, согласованного с КРЕДИТОРОМ, составить Закладную по форме, предоставленной КРЕДИТОРОМ, и передать ее вместе с Договором приобретения Объекта недвижимости и/ или иными документами, необходимыми для регистрации права собственности на Объект недвижимости, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость.

В) в случае если Кредит предоставляется под залог имеющейся недвижимости, в том числе при рефинансировании кредита, предоставленного на цели приобретения готового Объекта недвижимости:

- в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента выдачи кредита заключить Договор об ипотеке Объекта недвижимости;
- составить при участии КРЕДИТОРА надлежащим образом оформленную Закладную и совершить все необходимые с его стороны действия по совершению регистрационных действий в отношении Закладной.

4.1.4. Досрочно вернуть кредит, уплатить начисленные проценты за пользование кредитом и сумму неустойки (в случае ее наличия) не позднее 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления КРЕДИТОРОМ письменного требования о досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору по основаниям, предусмотренным Кредитным договором и настоящими Общими условиями.

4.1.5. Предоставлять возможность КРЕДИТОРУ/уполномоченному КРЕДИТОРОМ лицу периодически (не менее одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Объекта недвижимости, а также предоставлять КРЕДИТОРУ по его требованию соответствующие документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными представителями (служащими) Банка России предмета залога по месту его хранения (нахождения), в случае залога нежилых помещений (апартаментов, коммерческой недвижимости), земельного участка<sup>1</sup> и находящихся на нем жилого дома, дачного/садового домика.

4.1.6. По требованию КРЕДИТОРА/ уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица не чаще двух раз в течение года предоставлять КРЕДИТОРУ информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (Четырнадцать) рабочих дней с момента получения требования от КРЕДИТОРА/ уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица.

4.1.7. Предоставлять КРЕДИТОРУ/ уполномоченному КРЕДИТОРОМ лицу сведения об изменении паспортных данных, фактического места жительства, адреса регистрации, адреса для направления корреспонденции, контактного телефона не позднее 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента изменения или получения запроса КРЕДИТОРА/ уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица.

4.1.8. По требованию КРЕДИТОРА/ уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств.

4.1.9. Ознакомиться с Графиком платежей.

4.1.10. В случае если Объект недвижимости приобретается с использованием средств МСК:

4.1.10.1. Незамедлительно уведомить КРЕДИТОРА (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении) о задержке платежа за счет МСК (РП/РПП) по независящим от ЗАЕМЩИКА причинам с момента, как это стало известно ЗАЕМЩИКУ, путем предоставления документа из территориального подразделения Пенсионного Фонда РФ, свидетельствующего о данном факте.

4.1.10.2. Для подтверждения намерений произвести платежа за счет МСК (РП/РПП):

- после подачи в территориальное подразделение Пенсионного Фонда РФ и регистрации заявления о распоряжении средствами МСК предоставить КРЕДИТОРУ расписку-уведомление (извещение) о регистрации заявления о распоряжении средствами МСК в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения такой расписки-уведомления (извещения) в Пенсионном Фонде РФ.
- после получения уведомления территориального подразделения Пенсионного Фонда РФ об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления ЗАЕМЩИКА-распорядителя о распоряжении МСК предоставить его КРЕДИТОРУ в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения уведомления.

4.1.10.3. Оформить заявление о предоставлении права КРЕДИТОРУ получать сведения у Пенсионного фонда РФ о размере МСК ЗАЕМЩИКА-распорядителя МСК.

#### **4.2. ЗАЕМЩИК имеет право:**

4.2.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат кредита на условиях и в сроки, указанные настоящими Общими условиями.

---

<sup>1</sup> За исключением случаев, если такой земельный участок предоставлен для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества

4.2.2. До фактического получения кредита отказаться от получения кредита, направив письменное заявление КРЕДИТОРУ. При этом Кредитный договор будет считаться расторгнутым с момента получения КРЕДИТОРОМ указанного заявления без составления дополнительных документов.

#### **4.3. КРЕДИТОР обязан:**

4.3.1. Предоставить ЗАЕМЩИКУ кредит в соответствии с условиями Кредитного договора и настоящими Общими условиями при условии исполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств.

4.3.2. В случае передачи прав на Закладную новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом ЗАЕМЩИКА в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав на Закладную к новому владельцу Закладной, с указанием всех реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств.

4.3.3. В случае прекращения Кредитного договора в связи с исполнением ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств в полном объеме, осуществить передачу Закладной Залогодателям в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ.

4.3.4. В случае поступления денежных средств от страховых организаций направить поступившие денежные средства на погашение задолженности по кредиту в порядке, указанном в п.п. 3.1.19, 3.3.3, 3.4.2 настоящих Общих условий (в зависимости от варианта погашения).

4.3.5. Исполнять обязанности налогового агента по налогу на доходы физических лиц по доходам в виде материальной выгоды, полученным заемщиком от экономии на процентах за пользование заемными (кредитными) средствами, если в соответствии с действующим налоговым законодательством (статьей 212 НК РФ) такой доход подлежит налогообложению и на Банк возлагаются данные обязанности.

#### **4.4. КРЕДИТОР имеет право:**

4.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных, но не уплаченных процентов за пользование кредитом и суммы неустойки, в следующих случаях:

- при нецелевом использовании ЗАЕМЩИКОМ предоставленного КРЕДИТОРОМ кредита;
- при просрочке ЗАЕМЩИКОМ осуществления очередного Ежемесячного платежа, на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
- при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна;
- в случае полной или частичной утраты, или повреждения Объекта недвижимости;
- при грубом нарушении ЗАЕМЩИКОМ/ Залогодателем правил пользования Объектом недвижимости, обязанностей принимать меры по сохранности Объекта недвижимости, если такое нарушение создает угрозу ее утраты или повреждения;
- при необоснованном отказе КРЕДИТОРУ в проверке Объекта недвижимости;
- при обнаружении не заявленных обременений на Объект недвижимости;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

4.4.2. Обратиться взыскание на Объект недвижимости при неисполнении требований КРЕДИТОРА в случаях, установленных в п. 4.4.1 настоящих Общих условий.

4.4.3. В порядке, установленном действующим законодательством, потребовать расторжения Кредитного договора и возврата суммы кредита и начисленных, но неуплаченных процентов за пользование кредитом и суммы неустойки при существенном нарушении ЗАЕМЩИКОМ условий Кредитного договора:

4.4.4. Проверять целевое использование кредита.

4.4.5. Передавать функции обслуживания обязательств ЗАЕМЩИКА третьим лицам.

4.4.6. Передавать Закладную в залог третьим лицам.

## **5. СТРАХОВАНИЕ**

5.1. Заемщик обязан в срок и на условиях, установленных в Кредитном договоре, осуществить Имущественное страхование в пользу КРЕДИТОРА и обеспечить страхование соответствующего риска до окончания срока действия Кредитного договора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР.

5.2. Страховая сумма по условиям договора (полиса) страхования, указанного в п. 5.1 настоящих Общих условий, в каждую конкретную дату срока их действия не должна быть меньше Остатка суммы кредита, за вычетом Просроченных платежей в счёт возврата суммы кредита. При этом страховая сумма по договору (полису) страхования имущества не может превышать действительной стоимости Объекта недвижимости на момент заключения данного договора (полиса) страхования.

5.3. При осуществлении страхования в соответствии с п. 5.1 настоящих Общих условий ЗАЕМЩИК:

5.3.1. обязан предоставить КРЕДИТОРУ/ уполномоченному КРЕДИТОРОМ лицу в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договора, указанного в п. 5.1 настоящих Общих условий, подлинные экземпляры договора (полиса) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанного договора (полиса) страхования. При этом рассрочка по уплате ежегодных страховых взносов не допускается;

5.3.2. при оформлении договора (полиса) страхования не на весь срок действия Кредитного договора своевременно (не позднее дня окончания срока действия договора (полиса) страхования) обязан пролонгировать договор (полис) страхования (либо заключать новый договор (полис) страхования)

- вплоть до полного погашения задолженности по Кредитному договору, а также уведомлять об этом КРЕДИТОРА путем предоставления договора (полиса) страхования и квитанции на уплату страховых взносов, не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня внесения очередного страхового взноса;
- 5.3.3. вправе осуществлять страхование в любой страховой организации, отвечающей требованиям КРЕДИТОРА к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги. Перечень страховых организаций, отвечающих требованиям КРЕДИТОРА, требования КРЕДИТОРА к страховым организациям и условиям предоставления страховой услуги, перечень документов и сведений, которые страховая организация должна представить в подтверждение соответствия этим требованиям, размещаются на официальном сайте КРЕДИТОРА в сети Интернет, на информационных стендах в местах обслуживания клиентов, а также доводятся до сведения ЗАЕМЩИКА при обращении к КРЕДИТОРУ;
- 5.3.4. обязан обеспечивать страхование согласно п.п. 5.2, 5.3.1 – 5.3.3 настоящих Общих условий в течение всего периода действия Кредитного договора.
- 5.4. На период присоединения ЗАЕМЩИКА к программе коллективного ипотечного страхования условия об обязанности ЗАЕМЩИКА осуществить имущественное страхование не применяется.
- 5.5. Под периодом присоединения ЗАЕМЩИКА к программе коллективного ипотечного страхования необходимо понимать период с момента присоединения ЗАЕМЩИКА к программе коллективного ипотечного страхования, определяемого согласно п. 5.5.1 настоящих Общих условий, до момента прекращения действия программы коллективного ипотечного страхования, определяемого согласно п. 5.5.2 настоящих Общих условий, в отношении ЗАЕМЩИКА.
- 5.5.1. Моментом присоединения ЗАЕМЩИКА к программе коллективного ипотечного страхования является день подписания и передачи ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ заявления о присоединении к Договору коллективного страхования, и оплаты ЗАЕМЩИКОМ вознаграждения КРЕДИТОРА за присоединение к Договору коллективного страхования и организацию страхования в размере, предусмотренном таким заявлением.
- 5.5.2. Действие программы коллективного ипотечного страхования в отношении ЗАЕМЩИКА и Объекта недвижимости прекращается в следующих случаях:
- по истечении 1 (одного) года с момента присоединения ЗАЕМЩИКА к программе коллективного ипотечного страхования (в случае если до истечения указанного срока ЗАЕМЩИКОМ не осуществлены действия, необходимые в соответствии с Договором коллективного страхования для продления действия в отношении него программы коллективного ипотечного страхования, а также действия по оплате ЗАЕМЩИКОМ вознаграждения КРЕДИТОРА за присоединение к Договору коллективного страхования и организацию страхования на год, следующий за истекшим);
  - в момент отказа ЗАЕМЩИКА от страхования в порядке, предусмотренном Договором коллективного страхования;
  - в момент расторжения Договора коллективного страхования в отношении ЗАЕМЩИКА по инициативе Страховщика по причине несоответствия ЗАЕМЩИКА/Объекта недвижимости требованиям, установленным ДКС, а также по иным основаниям, предусмотренным Договором коллективного страхования.
- 5.6. Если это предусмотрено Кредитным договором, в целях снижения процентной ставки ЗАЕМЩИК в срок и на условиях, установленных в Кредитном договоре, может осуществить Личное страхование в пользу КРЕДИТОРА до окончания срока действия Кредитного договора, заключив договоры (полисы) страхования, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР. В указанном случае Личное страхование должно соответствовать требованиям, отраженным в п. 5.2 и 5.3 настоящих Общих условий.

## 6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Процедуры государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости/ составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав Договора приобретения Объекта недвижимости, Договора об ипотеке, Закладной, Кредитного договора, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ действий в отношении Закладной, а также выдачи Закладной производятся под контролем КРЕДИТОРА. Во исполнение настоящего условия:
- ЗАЕМЩИК (Представитель ЗАЕМЩИКА) принимает личное участие, либо через доверенных лиц, полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах передачи документов для государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости, государственной регистрации договоров, передачи Закладной в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в месте и во время, назначенное КРЕДИТОРОМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
- 6.2. КРЕДИТОР направляет (передает) любому из ЗАЕМЩИКОВ График платежей исходя из условий Кредитного договора.
- В случае осуществления частичного досрочного возврата кредита или в случае возникновения иных обстоятельств, влекущих изменение Графика платежей, сведения о новом Графике платежей любой из ЗАЕМЩИКОВ вправе получить в устной или письменной форме (путем предоставления измененного Графика платежей) при посещении КРЕДИТОРА, также сведения отражаются в «Личном кабинете» ЗАЕМЩИКА системы «АК БАРС Online».

- 6.3. Обязательства ЗАЕМЩИКА по Кредитному договору не могут быть прекращены путем зачета встречных требований ЗАЕМЩИКА к КРЕДИТОРУ и/или к любому из последующих КРЕДИТОРОВ, в том числе в случае передачи прав на Закладную.
- 6.4. При возникновении спора между КРЕДИТОРОМ и ЗАЕМЩИКОМ по вопросам исполнения Кредитного договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.5. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств КРЕДИТОР имеет право обратиться с соответствующим иском в суд без проведения переговоров либо осуществления каких-либо предварительных досудебных процедур.
- 6.6. Условия Кредитного договора могут быть изменены только по соглашению Сторон, дополнения и изменения к Кредитному договору должны производиться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением условий, изменение которых в одностороннем порядке осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ. В случае необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить необходимые действия по внесению изменений в Закладную и иные документы, оформляемые в рамках исполнения Кредитного договора.
- 6.7. Кредитный договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящими Общими условиями или Кредитным договором.
- 6.8. Все Сообщения, направляются одним или несколькими из следующих способов:
- по электронной почте;
  - посредством смс-сообщений;
  - через отделения почтовой связи (заказное письмо с уведомлением о получении либо телеграмма с уведомлением о получении);
  - через сотрудника КРЕДИТОРА путем распечатки Сообщения и вручения его ЗАЕМЩИКУ после идентификации последнего.
- Сообщение считается полученным ЗАЕМЩИКОМ:
- по электронной почте – в дату отправления Сообщения, указанную в электронном протоколе передачи (в электронном виде);
  - посредством смс-сообщений – в дату отправления Сообщения на номер мобильного телефона.
  - через отделения почтовой связи и/ или телеграфа – с момента, обозначенного в почтовом уведомлении о вручении заказного письма либо телеграммы;
  - через сотрудника КРЕДИТОРА – в дату вручения ЗАЕМЩИКУ, указанную в Сообщении, с подписью ЗАЕМЩИКА.
- Любые Сообщения считаются полученными ЗАЕМЩИКОМ, и ЗАЕМЩИК считается надлежаще уведомленным, если документы отправлены по реквизитам ЗАЕМЩИКА, указанным в заявлении-анкете, либо по реквизитам, указанным ЗАЕМЩИКОМ при изменении данных.
- 6.9. Подписывая Кредитный договор, ЗАЕМЩИК выражает свое безусловное согласие на предоставление КРЕДИТОРОМ переданной ЗАЕМЩИКОМ в рамках Кредитного договора информации, включая персональные данные, третьим лицам в целях исполнения Кредитного договора, а также на обработку КРЕДИТОРОМ персональных данных ЗАЕМЩИКА, указанных в Кредитном договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения Кредитного договора, в том числе в целях:
- оповещения ЗАЕМЩИКА об изменениях в продуктовой линейке, новых продуктах, услугах и работе КРЕДИТОРА;
  - направления уведомлений и требований КРЕДИТОРА (в том числе с использованием электронных видов связи: смс-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);
  - контроля за своевременным исполнением обязательств ЗАЕМЩИКА;
  - реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ.
- Данное положение также распространяется на информацию, передаваемую КРЕДИТОРОМ третьим лицам (бюро кредитных историй; юридическим лицам, осуществляющим оказание профессиональных услуг по проверке кредитных досье ЗАЕМЩИКА; лицам, имеющим намерения приобрести права на Закладную и иным лицам) в целях реализации прав, предусмотренных п.п. 4.4.5 и 4.4.6 настоящих Общих условий.
- 6.10. ЗАЕМЩИК несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной КРЕДИТОРОМ.
- 6.11. Уплата штрафов не освобождает ЗАЕМЩИКА от исполнения обязательств по Кредитному договору.
- 6.12. Вариант порядка пользования и погашения кредита определяется в Кредитном договоре.
- 6.12.1. В случае если в Кредитном договоре установлено применение Сторонами Варианта погашения № 1, то к отношениям Сторон применяются условия порядка пользования кредитом и его возврата, предусмотренные п. 3.1 настоящих Общих условий.
- 6.12.2. В случае если в Кредитном договоре установлено применение Сторонами Варианта погашения № 2, то к отношениям Сторон применяются условия порядка пользования кредитом и его возврата, предусмотренные п.п. 3.2 и 3.3 настоящих Общих условий, а в части, не урегулированной п.п. 3.2 и 3.3, положения п. 3.1 настоящих Общих условий.
- 6.12.3. В случае если в Кредитном договоре установлено применение Сторонами Варианта погашения № 3, то к отношениям Сторон применяются условия порядка пользования кредитом и его возврата,

предусмотренные п.п. 3.2 и 3.4 настоящих Общих условий, а в части, не урегулированной п.п. 3.2 и 3.4, положения п. 3.1 настоящих Общих условий.

- 6.13. В случае противоречия пунктов настоящих Общих условий пунктам отдельного Кредитного договора, применению подлежат условия, содержащиеся в Кредитном договоре.