



Правила

Предоставления и погашения
ипотечного кредита на приобретение
предмета ипотеки (Правила)

Используется при предоставлении
кредитов в соответствии
с параметрами ипотечных кредитных
продуктов «0402.01 Ипотека. Готовое
жилье» и «0402.05 Ипотека.
Строящееся жилье» по объектам,
соответствующим требованиям
ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в рамках
программы «Ипотека для военных»

Оглавление

1. Общие положения.....	3
2. Термины и определения	3
3. Порядок предоставления кредита.....	5
4. Условия предоставления кредита	6
5. Условия наступления титульного периода (если применимо)	7
6. Условия страхования рисков	7
7. Правила расчета и определение размера процентной ставки при ежегодном перерасчете процентной ставки.....	7
8. Правила расчета платежа по кредиту.....	8
9. Порядок пользования кредитом и его возврата	8
10. Особенности погашения кредита в случае исключения заемщика из реестра участников НИС.....	11
11. Права и обязанности Сторон	12
12. Ответственность Сторон	17
13. Прочие условия	17

1. Общие положения

- 1.1. Правила являются неотъемлемой частью Кредитного договора, включающего также Индивидуальные условия.
- 1.2. Правила подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям. При наличии противоречий применению подлежат условия Кредитного договора, предусмотренные Индивидуальными условиями.

2. Термины и определения

- 2.1. **Банковская карта** – банковская карта, выпущенная для Заемщика Кредитором, а также любая иная банковская карта, выпущенная Кредитором взамен или в дополнение к Банковской карте, в связи с открытием Карточного счета и предназначенная для совершения операций с денежными средствами, находящимися на Карточном счете Заемщика.
- 2.2. **Взнос НИС** – размер накопительного взноса на одного Участника НИС, размер которого ежегодно утверждается федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год.
- 2.3. **Вторичный рынок недвижимости** – сделки по купле-продаже объектов недвижимости, право собственности Продавцов на которые зарегистрировано в ЕГРН и являющихся завершенными строительством объектами недвижимости и/или земельными участками (включая переход имущественных прав на земельные участки).
- 2.4. **Договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств и средств ЦЖЗ** (сокращенно – **ДКП**) – договор, согласно которому Предмет ипотеки на Вторичном рынке недвижимости приобретает в собственность Заемщика с использованием Кредита, предоставленного Кредитором, и средств ЦЖЗ, предоставленного ФГКУ.
- 2.5. **Договор страхования** – договор/договоры, предусматривающий(-ие) страхование рисков, страхование которых предусмотрено Индивидуальными условиями. Договор страхования, если иное не предусмотрено Индивидуальными условиями/Правилами, должен соответствовать следующим критериям:
 - 2.5.1. Кредитор указан в качестве первого выгодоприобретателя.
 - 2.5.2. Заключен на срок действия Договора (за исключением страхования ответственности Заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если применимо) в любой из страховых компаний, соответствующих требованиям Кредитора к страховым компаниям, и соответствие которых указанным требованиям подтверждено Кредитором. Вся необходимая информация размещена на официальном сайте Кредитора (vtb.ru), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.
 - 2.5.3. Факт заключения Договора страхования подтвержден в порядке, предусмотренном Разделом 6 Правил.
 - 2.5.4. Договор страхования соответствует требованиям Кредитора к страхованию, размещенным на официальном сайте Кредитора (vtb.ru), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.
- 2.6. **Договор участия в долевом строительстве** (сокращенно – **ДУДС**) – указанный в Индивидуальных условиях договор участия в долевом строительстве, заключенный в соответствии с предварительным ДУДС и отвечающий требованиям ФЗ № 214, ПП № 370, по которому Заемщик с использованием Кредита, предоставленного Кредитором, и средств ЦЖЗ, предоставленного ФГКУ, приобретает в собственность Предмет ипотеки на Первичном рынке недвижимости.
- 2.7. **ЕГРН** – Единый государственный реестр недвижимости, ведение которого путем соответствующего государственного кадастрового учета, регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет Регистрирующий орган.
- 2.8. **Заемщик** – физическое лицо, заключившее с Кредитором Кредитный договор.
- 2.9. **Закладная** – именная ценная бумага, первоначальным владельцем которой является Кредитор, составленная Заемщиком-должником и иными залогодателями (при наличии), в том числе по факту оформления права собственности залогодателя(-ей) на Предмет ипотеки после завершения строительством (если применимо), по форме, установленной Кредитором, удостоверяющая следующие права Кредитора, являющегося залогодержателем Предмета ипотеки:
 - 2.9.1. Право на получение исполнения по Договору.
 - 2.9.2. Право залога Предмета ипотеки.
- 2.10. **Законодательство** – нормативные акты, действующие на территории РФ, включая международные соглашения, ратифицированные и действующие в РФ.
- 2.11. **Инвестиционный период** – период погашения Кредита от даты выдачи Кредита и до даты, предшествующей дате начала Титульного периода (для случаев кредитования на приобретение Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости). Продолжительность Инвестиционного периода на дату заключения Кредитного договора установлена Индивидуальными условиями.
- 2.12. **Индивидуальные условия** (сокращенно – **ИУ**) – часть Кредитного договора, идентифицирующая реквизиты и Стороны Договора, а также иные условия предоставляемого Заемщику Кредита, в том числе изменяющие условия Правил.

- 2.13. **Информационный расчет** – сведения о Платежах в погашение Кредита, включающие их график. Информационный расчет составляется Кредитором в соответствии с Разделом 4 ИУ и Разделами 7-10 Правил. Информационный расчет не является частью Договора и носит информационный характер.
- 2.14. **Карточный счет** – банковский текущий счет, открытый Кредитором Заемщику в рублях РФ, предусматривающий использование Банковской карты в целях осуществления расчетов по операциям с использованием банковских карт. Погашение обязательств по Кредиту с использованием Карточного счета производится за счет свободного остатка собственных денежных средств Заемщика на Карточном счете, а также исполнения требований (в том числе платежных требований) Кредитора по периодическому погашению Платежей на основании согласия (заранее данного акцепта) Заемщика согласно Договору, включая при необходимости конверсию денежных средств.
- 2.14.1. Карточный счет вне зависимости от его упоминания по тексту Договора может быть использован только в целях погашения следующих обязательств по Кредиту:
- 2.14.1.1. Заемщика, являющегося Участником НИС:
- 2.14.1.1.1. ЧДП или ПДП обязательств по Кредиту на основании заявления-обязательства Заемщика за счет его собственных денежных средств.
- 2.14.1.1.2. Любых обязательств перед Кредитором, возникших на основании решений суда.
- 2.14.1.1.3. Иных доказанных убытков Кредитора.
- 2.14.1.2. Заемщика, НЕ являющегося Участником НИС:
- 2.14.1.2.1. Любых обязательств по Кредиту (после получения Кредитором письменного уведомления от ФГКУ об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС).
- 2.14.1.2.2. Любых обязательств по Кредиту на основании заявления Заемщика за счет его собственных денежных средств (до получения Кредитором письменного уведомления от ФГКУ об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС).
- 2.15. **Кредит** – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику в кредит в соответствии с Договором.
- 2.16. **Кредитор** – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), заключивший Кредитный договор с Заемщиком.
- 2.17. **Кредитный договор (или Договор)** – договор, заключенный между Заемщиком и Кредитором, состоящий из Индивидуальных условий и Правил, согласно которому Кредитор обязуется предоставить Заемщику Кредит, а Заемщик обязуется возратить Кредит и уплатить Проценты за него в порядке и на условиях, установленных Договором.
- 2.18. **НИС** – накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих, являющаяся совокупностью правовых, экономических и организационных отношений, направленных на реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение в соответствии с ФЗ № 117.
- 2.19. **Остаток ссудной задолженности (сокращенно – ОСЗ)** – остаток основного долга по Кредиту на начало операционного дня, подлежащий возврату и отражаемый Кредитором на ссудном счете Заемщика и/или счетах просроченных ссуд. Учет ОСЗ ведется Кредитором с точностью до второго знака после запятой.
- 2.20. **ПДП** – полное досрочное погашение Кредита.
- 2.21. **Первичный рынок недвижимости** – сделки, в результате которых привлекаются денежные средства граждан для строительства (создания) объектов недвижимости с последующей передачей им в собственность построенного объекта недвижимости.
- 2.22. **Платеж** – ежемесячный платеж, включающий сумму по возврату основного долга по Кредиту и/или уплате начисленных Процентов, определяемый по формуле, указанной в Разделе 8 Правил.
- 2.23. **Платеж при исключении Заемщика из Реестра участников НИС** – ежемесячный платеж при исключении Заемщика из Реестра участников НИС, включающий сумму по возврату основного долга по Кредиту и/или уплате начисленных Процентов, определяемый по формулам, указанным в Разделе 10 Правил.
- 2.24. **Платежный период** – период времени, установленный Индивидуальными условиями. В случае если последний день Платежного периода приходится на день, не являющийся Рабочим днем, дата окончания Платежного периода переносится на следующий за выходным Рабочий день.
- 2.25. **ПП № 370** – Постановление Правительства РФ от 15.05.2008 № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».
- 2.26. **ПП № 800** – Постановление Правительства РФ от 22.12.2005 № 800 «О создании Федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».
- 2.27. **Правила** – часть Договора, регламентирующая общие условия и правила предоставления, использования и погашения Кредита, иные условия Договора.
- 2.28. **Правообладатель** – юридическое лицо, указанное в Индивидуальных условиях, являющееся стороной ДУДС.
- 2.29. **Предмет ипотеки** – объект недвижимости, описание которого предусмотрено Индивидуальными условиями, приобретаемый с использованием Кредита и ЦЖЗ, ипотека которого является обеспечением по Кредиту.

- 2.30. **Продавец** – лицо(-а), являющееся(-иеся) собственником(-ами) Предмета ипотеки на дату заключения ДКП, а также стороной ДКП.
- 2.31. **Процентная ставка** – значение процентной ставки по Кредиту в процентах годовых, применяемое для расчета подлежащих уплате Процентов в соответствии с Разделом 4 ИУ.
- 2.32. **Процентная ставка, установленная при исключении Заемщика из Реестра участников НИС** – значение процентной ставки по Кредиту в процентах годовых, применяемое для расчета подлежащих уплате Процентов в случае исключения Заемщика из Реестра участников НИС в соответствии с Разделом 4 ИУ.
- 2.33. **Процентный период** – период времени, установленный Индивидуальными условиями, в течение которого Кредитором производится начисление Процентов, подлежащих уплате в следующий за Процентным периодом Платежный период.
- 2.34. **Проценты** – проценты, начисляемые Кредитором за пользование Заемщиком Кредитом на сумму Остатка ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) в порядке, установленном Разделом 9 Правил. Расчет суммы подлежащих погашению Процентов ведется Кредитором без промежуточных округлений с точностью до второго знака после запятой. Округление результата расчета производится по математическим правилам.
- 2.35. **Рабочий день** – любой день, который не признается в соответствии с Законодательством выходным и нерабочим праздничным днем.
- 2.36. **Реестр Участников НИС** – перечень Участников НИС, формируемый федеральным органом исполнительной власти и федеральным государственным органом, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба, в порядке, устанавливаемом Правительством РФ.
- 2.37. **Регистрирующий орган (или Росреестр)** – территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.
- 2.38. **РФ** – Российская Федерация.
- 2.39. **Стороны** – Кредитор и Заемщик, вместе и отдельно в зависимости от контекста.
- 2.40. **Страховая сумма** – максимальный размер страховой суммы в отношении риска, принятого на страхование.
- 2.41. **Счет ЦЖЗ** – текущий счет в рублях РФ, номер которого указан в Разделе 2 ИУ, открытый Кредитором Заемщику как Участнику НИС для осуществления операций со средствами ЦЖЗ.
- 2.42. **Текущий счет** – текущий счет Заемщика в рублях РФ, открытый у Кредитора, номер которого указан в Разделе 2 ИУ.
- 2.43. **Титульный период** – период погашения Кредита, следующий за Инвестиционным периодом и течение которого начинается после выполнения Заемщиком условий, предусмотренных Правилами (для случаев кредитования на приобретение Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости).
- 2.44. **Участник НИС** – военнослужащий из числа граждан РФ, проходящий военную службу по контракту и включенный в Реестр Участников НИС.
- 2.45. **ФГКУ** – Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», созданное согласно постановлению ПП № 800, предоставившее ЦЖЗ в соответствии с ФЗ № 117 и договором ЦЖЗ.
- 2.46. **ФЗ № 102** – Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
- 2.47. **ФЗ № 117** – Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».
- 2.48. **ФЗ № 214** – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 2.49. **ЦЖЗ** – целевой жилищный заем (денежные средства), предоставляемый ФГКУ Участнику НИС в соответствии с ФЗ № 117 для приобретения Предмета ипотеки по ДКП/ДУДС под залог Предмета ипотеки, уплаты первоначального взноса на приобретение Предмета ипотеки и погашения Кредита.
- 2.50. **ЧДП** – частичное досрочное погашение Кредита.

3. Порядок предоставления кредита

- 3.1. Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы Кредита на Текущий счет в течение срока, указанного в Разделе 4 ИУ, и после выполнения условий, предусмотренных Разделом 4 Правил.
- 3.2. Кредитор вправе предложить Заемщику заключить дополнительное соглашение об изменении существенных условий Договора в части изменения суммы Кредита и/или срока Кредита в случае, если в связи с невыполнением Заемщиком условий предоставления Кредит не будет предоставлен до 14 (четырнадцатого) декабря календарного года заключения Договора (включительно).
- 3.3. Датой предоставления Кредита является дата перечисления Кредитором денежных средств на Текущий счет.

- 3.4. Кредитор вправе отказаться от предоставления Заемщику Кредита полностью или части:
- 3.4.1. При наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленный Заемщику Кредит не будет возвращен в срок.
- 3.4.2. В случае отказа Заемщика от заключения дополнительного соглашения Кредитор в случае, предусмотренном п. 3.2 Правил.
- 3.4.3. Исклучение Заемщика из Реестра Участников НИС.
Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Кредитором уведомления об отказе в предоставлении Кредита.
- 3.5. В соответствии с договором ЦЖЗ перечисление средств в счет исполнения Заемщиком обязательств по Договору производится ФГКУ на Счет ЦЖЗ.

4. Условия предоставления кредита

4.1. Условия предоставления Кредита независимо от целевого назначения Кредита и схемы сделки:

- 4.1.1. Открыть Текущий счет и Счет ЦЖЗ (до заключения Договора).
- 4.1.2. Заключить/обеспечить заключение обеспечительных договоров, если их заключение предусмотрено Разделом 6 ИУ, и срок их оформления (включая государственную регистрацию/учет в случаях, предусмотренных Законодательством) в соответствии с ИУ не установлен позднее даты предоставления Кредита (с учетом сроков страхования согласно п. 6.3 Правил).
- 4.1.3. Застраховать/обеспечить страхование рисков, если это предусмотрено Разделом 7 ИУ, заключив/обеспечив заключение Договора(-ов) страхования, указав в качестве выгодоприобретателя Кредитора.
- 4.1.4. Предоставление оригинала договора ЦЖЗ, заключенного между Заемщиком и ФГКУ.
- 4.1.5. А также в зависимости от целевого назначения Кредита и вида сделки условия, предусмотренные пп. 4.2 или 4.3 Правил.

4.2. Дополнительные условия предоставления Кредита на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости:

- 4.2.1. Предоставить Кредитору оригинал заключенного сторонами ДКП, в котором указана информация о приобретении Предмета ипотеки Заемщиком с использованием Кредита и средств ЦЖЗ, размере Кредита и ЦЖЗ и о возникновении ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора в соответствии с п. 1 ст. 77 ФЗ № 102 и РФ в лице ФГКУ в соответствии с п. 4 ст. 77 ФЗ № 102.
- 4.2.2. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) или нотариально заверенную копию ДКП с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации перехода права собственности, ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и ипотеки в силу закона в пользу РФ в лице ФГКУ.
- 4.2.3. Предоставить Кредитору оригинал (возвращается Заемщику после изготовления копии) расписки Регистрирующего органа о принятии Закладной и заявления/заявлений Заемщика о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и ипотеки в силу закона в пользу РФ в лице ФГКУ (если государственная регистрация перехода права собственности по сделке сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелторской, брокерской компанией и так далее), требование о предоставлении данного документа не предьявляется).

4.3. Дополнительные условия предоставления Кредита на приобретение строящегося жилья на Первичном рынке недвижимости:

- 4.3.1. Предоставить оригинал подписанного ДУДС, в котором указана информация о приобретении Предмета ипотеки Заемщиком с использованием Кредита, предоставленного по Договору и средств ЦЖЗ, предоставленного по договору ЦЖЗ. В ДУДС подлежит также внесению информация о Кредиторе и ФГКУ, достаточная для внесения в ЕГРН соответствующей записи о Кредиторе и РФ в лице ФГКУ как о залогодержателях.
- 4.3.2. Предоставить оригинал (возвращается после изготовления копии) прошедшего государственную регистрацию ДУДС с отметками Регистрирующего органа о государственной регистрации залога в силу закона прав требования по ДУДС в пользу Кредитора и залога прав требования по ДУДС в пользу РФ в лице ФГКУ. В случае отсутствия на ДУДС отметок Регистрирующего органа Заемщик вправе предоставить Кредитору выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации залога прав требования по ДУДС в силу закона в пользу Кредитора и залога прав требования по ДУДС в силу закона в пользу РФ в лице ФГКУ.
- 4.4. Дополнительные условия предоставления Кредита могут быть предусмотрены Индивидуальными условиями.

5. Условия наступления титульного периода (если применимо)

- 5.1. Течение Титульного периода по Кредиту на приобретение строящегося Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости начинается на основании личного заявления Заемщика в первый день очередного Процентного периода, следующего за датой предоставления Заемщиком Кредитору последнего из документов:
- 5.1.1. Договора страхования рисков, если их страхование предусмотрено Разделом 7 ИУ и должно быть совершено после оформления права собственности на Предмет ипотеки, и копий документов (при предъявлении оригинала), подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с Договором страхования.
- 5.1.2. Копии (при предъявлении оригинала) расписки Регистрирующего органа, подтверждающей принятие Закладной. В случае если представление Закладной в Регистрирующий орган сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелтором, брокером и т.п.), представление данного документа не требуется.
- 5.1.3. Отчета/заключения об оценке Предмета ипотеки, завершеного строительством, отвечающего требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки (по отдельному требованию Кредитора).
- 5.1.4. Копии (при предъявлении оригинала) или нотариально засвидетельствованной копии документов, подтверждающих с точки зрения Законодательства регистрацию права собственности Заемщика на завершённый строительством Предмет ипотеки и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и ипотеки в пользу РФ в лице ФГКУ. Заемщик вправе предоставить Кредитору выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и ипотеки в силу закона в пользу РФ в лице ФГКУ на завершённый строительством Предмет ипотеки.

6. Условия страхования рисков

- 6.1. Условие о страховании рисков признается исполненным, если Заемщик застраховал/обеспечил страхование риска, предусмотренного Разделом 7 ИУ, а также предоставил Кредитору копии документов (с предъявлением оригиналов) по уплате страховых премий.
- 6.2. При страховании риска, предусмотренного Разделе 7 ИУ, страховая сумма должна соответствовать следующим условиям:
- 6.2.1. Страховая сумма по Договору страхования в каждую конкретную дату срока действия Договора не должна быть меньше Страховой суммы по соответствующему риску, указанному в Разделе 7 ИУ, с учетом ограничения, предусмотренного п. 6.2.2 Правил.
- 6.2.2. Страховая сумма не должна превышать действительную стоимость Предмета ипотеки, в качестве которой принимается его рыночная стоимость, указанная в отчете/заключении об оценке, отвечающем требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки (далее – действительная стоимость Предмета ипотеки).
- 6.3. Заемщик обеспечивает страхование рисков, являющееся обязательным условием Договора в течение следующих сроков:
- 6.3.1. По Кредитам на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости – не позднее даты фактической выдачи Кредита,
- 6.3.2. По Кредитам на приобретение Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости – не позднее 15 (пятнадцатого) календарного дня с даты оформления права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) на Предмет ипотеки и на весь срок действия Договора.

7. Правила расчета и определение размера процентной ставки при ежегодном перерасчете процентной ставки

- 7.1. Дата изменения Процентной ставки: 21 (двадцать первое) января очередного календарного года.
- 7.2. Процентная ставка: новый размер Процентной ставки рассчитывается без промежуточных округлений с точностью до второго знака после запятой (с отбрасыванием дробной части результата расчета начиная с третьего знака после запятой) по следующей формуле:

$$PC_{\text{н}} = PC_{\text{п}} \times \frac{\text{Взнос НИС}_{\text{тг}}}{\text{Взнос НИС}_{\text{пт}}}$$

где

$PC_{\text{н}}$ – новый размер Процентной ставки на текущий календарный год;

$PC_{\text{пт}}$ – размер Процентной ставки за предыдущий календарный год;

- Взнос НИС_{тг} – размер ежегодного накопительного взноса Участника НИС на текущий календарный год;
Взнос НИС_{пр} – размер ежегодного накопительного взноса Участника НИС за предыдущий календарный год.
- 7.3. Результат расчета, произведенного в соответствии с п. 7.2 Правил, сравнивается с величиной Итоговой Процентной ставки, установленной Разделом 4 ИУ, и в зависимости от результата сравнения Процентная ставка устанавливается в размере:
- 7.3.1. Итоговой Процентной ставки – в случае если результат расчета превышает размер Итоговой Процентной ставки. В этом Равном результату расчета во всех остальных случаях.

8. Правила расчета платежа по кредиту

- 8.1. Дата изменения Платежа: 01 (первое) января очередного календарного года.
- 8.2. Размер Платежа по Кредиту: новый Размер Платежа по Кредиту рассчитывается в целых числах (с отбрасыванием дробной части результата деления) по следующей формуле:

$$\text{Платеж по Кредиту}_н = \frac{\text{Взнос НИС}_{тг}}{12}$$

где:

Платеж по Кредиту_н – новый размер Платежа по Кредиту,
Взнос НИС_{тг} – размер ежегодного накопительного взноса Участника НИС на текущий календарный год.
Размер ежегодного накопительного взноса Участника НИС ежегодно устанавливается федеральным законом об утверждении федерального бюджета на очередной финансовый год. Указанный федеральный закон подлежит публикации в следующих официальных изданиях: «Парламентская газета», «Российская газета», «Собрание законодательства Российской Федерации» или на официальном интернет-портале правовой информации (www.pravo.gov.ru).

9. Порядок пользования кредитом и его возврата

- 9.1. За полученный Кредит Заемщик уплачивает Кредитору Проценты.
- 9.2. Проценты начисляются Кредитором по формуле, предусмотренной п. 10.3 Правил, начиная с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по дату фактического окончательного возврата Кредита включительно на Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) из расчета действующей по Кредиту Процентной ставки и фактического количества числа календарных дней в году.
- 9.2.1. Ежемесячной уплате подлежат Проценты, начисленные за истекший Процентный период.
- 9.2.2. Базой для начисления Процентов является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 9.3. Заемщик погашает Кредит и уплачивает Проценты путем осуществления Платежей в следующем порядке:
- 9.3.1. До подписания Договора Заемщик открывает Текущий счет в рублях РФ и Счет ЦЖЗ в рублях РФ. Исполнение обязательств по Кредиту по месту нахождения Заемщика осуществляется путем размещения не позднее 19-00 последней даты Платежного периода на Текущем счете и/или Карточном счете денежных средств в размере, не меньшем, чем сумма обязательств Заемщика по Кредиту на указанную дату, или иным способом, предусмотренным Законодательством.
- 9.3.2. В течение Платежного периода требования (в том числе платежные требования) Кредитора по списанию средств Заемщика в погашение текущего Платежа в соответствии с условиями Договора к Счету ЦЖЗ, Карточному счету (при наличии) и Текущему счету подлежат предъявлению и исполнению в дату внесения Заемщиком на указанные счета (в совокупности) суммы, необходимой для полной оплаты текущего Платежа, либо в дату внесения Заемщиком на указанные счета (в совокупности) суммы, необходимой для исполнения ЧДП и текущего Платежа одновременно, в случае если Заемщик в соответствии с п. 9.12 Правил направил заявление о ЧДП и дата ЧДП приходится на Платежный период, в следующей очередности:
- 9.3.2.1. В первую очередь – со Счета ЦЖЗ.
- 9.3.2.2. Во вторую очередь – с Карточного счета (при его наличии).
- 9.3.2.3. В третью очередь (либо во вторую очередь – в случае отсутствия у Заемщика Карточного счета) – с Текущего счета.

- 9.3.3. В случае если на 19 часов 00 минут последней даты Платежного периода денежных средств на Счете ЦЖЗ, на Карточном счете (при наличии) и Текущем счете недостаточно, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по погашению Кредита в сумме, соответствующей требованию Кредитора по Договору, требования (в том числе платежные требования) Кредитора подлежат предъявлению и исполнению в следующем порядке:
- 9.3.3.1. В первую очередь – к Счету ЦЖЗ.
- 9.3.3.2. Во вторую очередь – к Карточному счету.
- 9.3.3.3. В третью очередь (либо во вторую очередь – в случае отсутствия у Заемщика Карточного счета) – к Текущему счету.
- 9.3.3.4. В четвертую очередь (либо в третью очередь – в случае отсутствия у Заемщика Карточного счета) – ко всем остальным банковским счетам (включая карточные счета), открытым у Кредитора в территориальных подразделениях филиала предоставления Кредита (за исключением счетов, открытых в ВТБ-Онлайн), и карточным счетам, открытым в территориальных подразделениях филиалов Кредитора, отличных от филиала предоставления Кредита.
- 9.3.4. При отличии валюты счета, с которого согласно п. 9.3.3.4 Правил подлежат списанию средства Заемщика, от рублей РФ, Кредитор самостоятельно осуществляет конверсию денежных средств по курсу Кредитора на дату списания в размере, соответствующем требованию Кредитора по Договору, с последующим зачислением полученной суммы на Текущий счет и исполнением предъявленного к Текущему счету требования (в том числе платежного требования) в соответствии с условиями Договора.
- 9.3.5. Датой исполнения обязательств Заемщика по Договору Стороны согласились считать любую из следующих дат:
- 9.3.5.1. Дату исполнения Кредитором требования (в том числе платежного требования) по списанию соответствующих сумм со Счета ЦЖЗ, с Карточного счета (при его наличии), Текущего счета или других счетов Заемщика у Кредитора в порядке, определенном в пп. 9.3.2-9.3.4 Правил.
- 9.3.5.2. Дату зачисления денежных средств на корреспондентский счет Кредитора в случае, если погашение будет осуществлено с банковского счета Заемщика, открытого в другой кредитной организации.
- 9.3.5.3. Дату прекращения обязательств Заемщика по Договору в соответствии с п. 11.4.4 Правил.
- 9.3.5.4. Дату уплаты Заемщиком соответствующих сумм иным способом, предусмотренным Законодательством.
- 9.3.6. Все Платежи, кроме последнего, Заемщик производит в Платежный период.
- 9.3.6.1. В случае осуществления Заемщиком в любой из Платежных периодов ЧДП Платеж в данный Платежный период может быть произведен только в дату осуществления ЧДП.
- 9.3.7. В случае наличия просрочки по Кредиту Заемщика, являющегося Участником НИС, Кредитор не осуществляет начисление неустойки и не предъявляет письменное требование о досрочном возврате суммы Кредита и начисленных Процентов.
- 9.3.8. Первый Платеж включает в себя Проценты, начисленные за период времени со дня, следующего за днем предоставления Кредита, по последнюю дату конца третьего Процентного периода, и часть суммы по возврату Кредита, размер которой определяется в соответствии с Информационным расчетом.
- 9.3.9. Первый Платеж подлежит уплате в третий Платежный период.
- 9.4. Сроком окончательного и полного возврата Кредита и уплаты Процентов является дата, отстоящая от даты предоставления Кредита ровно на число календарных месяцев, равное сроку Кредита.
- 9.5. В случае если размер Платежа за предпоследний Процентный период превышает полный фактический объем обязательств Заемщика, исчисленный на основании Раздела 4 ИУ, пп. 9.1, 10.3 Правил для Участника НИС или Раздела 4 ИУ, пп. 9.1, 10.2-10.3, 12.2, 12.3 Правил в случае исключения Заемщика из Реестра Участников НИС (если применимо), то вышеуказанный Платеж производится в размере полного фактического объема обязательств Заемщика на дату его совершения. В этом случае Платеж будет последним, а пп. 9.6 и 9.7 Правил не применяются.
- 9.6. Последний Платеж по Кредиту подлежит внесению в течение календарного месяца, начинающегося с даты, отстоящей от даты предоставления Кредита на число календарных месяцев, равное сроку погашения Кредита (Раздел 4 ИУ), уменьшенное на 1 (один) календарный месяц.
- 9.7. Последний Платеж по Кредиту включает в себя оставшуюся сумму Кредита и сумму начисленных Процентов. Проценты уплачиваются из расчета оставшейся суммы Кредита за фактическое количество дней, начиная с даты, следующей за датой окончания предпоследнего полного Процентного периода, до даты фактического окончательного возврата Кредита, причем обе даты включительно.
- 9.8. В случае отсутствия просрочки при исполнении обязательств Заемщиком из суммы Платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по выплате Процентов, а оставшиеся после уплаты Процентов средства направляются в счет возврата суммы Кредита.

- 9.9. В случае наличия просрочки по Кредиту Заемщика, исключенного из Реестра Участников НИС, размер неисполненного Платежа увеличивается на сумму начисленных неустоек, начиная с даты получения Кредитором уведомления ФГКУ об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС (включительно).
- 9.10. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для исполнения им обязательств по Договору в полном объеме устанавливается следующий порядок погашения требований Кредитора:
- 9.10.1. В первую очередь – требования по погашению просроченных обязательств по Кредиту в следующей очередности:
- 9.10.1.1. Требование по уплате не уплаченных в срок Процентов, начисленных на Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности).
- 9.10.1.2. Требование по уплате просроченной задолженности по основному долгу.
- 9.10.2. Во вторую очередь – обязательства Заемщика по Договору, существующие на дату платежа, в следующей очередности и только в течение Платежного периода:
- 9.10.2.1. Требование по уплате Процентов за пользование Кредитом.
- 9.10.2.2. Требование по возврату основного долга (суммы Кредита).
- 9.10.3. В третью очередь – иные платежи, предусмотренные Законодательством, в том числе в счет погашения издержек Кредитора по получению исполнения по Договору.
- 9.10.4. В четвертую очередь – требования Кредитора к Заемщику, исключенному из Реестра Участников НИС, по уплате существующей на дату платежа неустойки в виде пени. Подлежат удовлетворению после полного удовлетворения требований, перечисленных в п. 9.10.1-9.10.3 Правил, исполняются Заемщиком в дату внесения им денежных средств. Уплаченные денежные средства направляются Кредитором сначала на погашение неустойки, начисленной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по уплате Процентов, а затем на погашение неустойки, начисленной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату основного долга.
- 9.11. Погашение требований, предусмотренных пп. 9.10.1.1-9.10.1.2 Правил, в дату внесения Заемщиком денежных средств производится сначала по первому поколению, затем по последующим поколениям в порядке очередности их возникновения. В целях Договора под поколением понимается просроченная задолженность по основному долгу и/или процентам за один Процентный период.
- 9.12. Заемщик вправе осуществить ПДП или ЧДП, которое может быть произведено в любой день, с соблюдением условий о предварительном уведомлении Кредитора путем подачи заявления-обязательства по форме Кредитора. При этом Проценты, начисленные до даты такого ПДП или ЧДП в соответствии с условиями Договора, подлежат уплате в полном объеме в дату ПДП или ЧДП.
- 9.13. Порядок действий при ПДП или ЧДП размещен на официальном сайте Кредитора (vtb.ru).
- 9.14. После осуществления Заемщиком ЧДП в соответствии с условиями пп. 9.12-9.13 Правил Кредитор производит перерасчет срока Кредита исходя из нового Остатка ссудной задолженности.
- 9.15. По результатам ЧДП Кредитор информирует Заемщика о результатах перерасчета, о сроке Кредита путем предоставления нового Информационного расчета ежемесячных Платежей в соответствии с п. 11.3.3 Правил. При этом неполучение Заемщиком расчета новой даты погашения Кредита не освобождает Заемщика от обязанности исполнения Договора на измененных условиях.
- 9.16. При размещении Заемщиком денежных средств на Карточном счете (при наличии) и/или Текущем счете в размере большем, чем это установлено условиями Договора, сумма, превышающая необходимый Платеж (с учетом суммы ЧДП, произведенного с соблюдением условий Договора), к исполнению не принимается и остается на Карточном счете (при наличии) и/или Текущем счете Заемщика.
- 9.16.1. Оставшиеся на Счете ЦЖЗ денежные средства после исполнения требования (в том числе платежного требования) Кредитора по списанию очередного Платежа подлежат списанию Кредитором в счет ЧДП в дату исполнения требования (в том числе платежного требования) Кредитора по Платежу, предусмотренного настоящим пунктом.
- 9.16.2. Кредитор производит ЧДП или ПДП без письменного согласия Заемщика в случае получения уведомления от ФГКУ и наличия необходимого для этого остатка денежных средств на Счете ЦЖЗ.
- 9.17. В случае недостаточности денежных средств Заемщика для полного исполнения обязательств по Договору при обращении взыскания на Предмет ипотеки, когда залог (ипотека) Предмета ипотеки обеспечивает обязательства по Кредиту частично, исполненные Заемщиком к дате обращения взыскания обязательства будут считаться исполненными в отношении той части Кредита, которая не обеспечена залогом (ипотекой) Предмета ипотеки.

- 9.18. После получения Кредитором заявления/постановления/иного документа об утрате / прекращении действия/ блокировке Банковской карты (при наличии) / блокировке Счета ЦЖЗ/Карточного счета (при наличии)/Текущего счета/ остальных банковских счетов (включая карточные счета), открытых у Кредитора, по иным причинам списание со Счета ЦЖЗ/Карточного счета (при наличии)/Текущего счета/остальных банковских счетов (включая карточные счета), открытых у Кредитора, не осуществляется (при установлении ареста на сумму осуществляется погашение в размере доступного остатка), уведомление об этом Заемщику не направляется.
- 9.19. Кредитор в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения уведомления от ФГКУ осуществляет возврат в ФГКУ денежных средств, перечисленных ФГКУ в счет погашения обязательств по Кредиту Заемщика:
- 9.19.1. После его исключения из Реестра Участников НИС в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим.
- 9.19.2. После погашения последнего Платежа по Кредиту.
- 9.20. Предоставление Заемщику ЦЖЗ для погашения обязательств по Кредиту осуществляется ФГКУ в соответствии с договором целевого жилищного займа после получения документов, предусмотренных ПП № 370.

10. Особенности погашения кредита в случае исключения заемщика из реестра участников НИС

- 10.1. В случае исключения Заемщика из Реестра Участников НИС Заемщик вносит Платежи при исключении Заемщика из Реестра участников НИС, рассчитываемые в порядке, установленном настоящим разделом, начиная с даты начала Процентного периода, следующего за датой получения Кредитором уведомления ФГКУ об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС.
- 10.2. Ежемесячно Заемщик уплачивает Платеж при исключении Заемщика из Реестра участников НИС в размере, рассчитанном по Формуле 1 (за исключением случаев, указанных в п. 10.3 Правил), что на дату подписания Договора составляет сумму, указанную в Разделе 4 ИУ. Платеж при исключении Заемщика из Реестра участников НИС рассчитывается по формуле: Формула 1 (аннуитетные платежи – равные по сумме ежемесячные платежи, включающие суммы по возврату Кредита и уплате начисленных Процентов):

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

где:

РЕП – размер ежемесячного Платежа при исключении Заемщика из Реестра участников НИС.

ОСЗ – остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) на дату проведения расчета в рублях РФ.

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 ЧДП (за исключением случая сокращения срока возврата Кредита при оставлении размера Платежа неизменным), а также в случае изменения Процентной ставки, предусмотренном Разделом 4 ИУ (для расчета используется Остаток ссудной задолженности на начало операционного дня даты изменения Процентной ставки).

- 10.3. Если сумма Процентов, начисленных за соответствующий Процентный период, превышает размер Платежа при исключении Заемщика из Реестра участников НИС, определенного в соответствии с п. 10.2 Правил, Заемщик уплачивает Платеж в размере начисленных по Формуле 2 Процентов.
- Формула 2 (простые проценты):

$$\text{РЕП} = \frac{\sum_{i=1}^{\text{ДК}} \text{ОСЗ}_i \times \text{ПС}_i}{100 \times \text{Кол. дней}_i}$$

где:

i – порядковый номер дня в Процентном периоде.

РЕП – размер ежемесячного платежа.

ОСЗ_i – Остаток ссудной задолженности (за исключением просроченной задолженности) по состоянию на начало i-го дня Процентного периода.

- ДК – количество календарных дней в Процентном периоде.
ПС_i – значение Процентной ставки на начало i-го дня Процентного периода.
Кол.дней_i – фактическое количество дней в году (365 или 366), к которому принадлежит i-й день Процентного периода.
- 10.4. Кредитор информирует Заемщика о суммах ежемесячных Платежей при исключении Заемщика из Реестра участников НИС, рассчитанных по Формуле 1 и по Формуле 2, путем предоставления Информационного расчета, в котором указываются график предстоящих Платежей при исключении Заемщика из Реестра участников НИС и их суммы, а также сумма Процентов, начисленных в соответствии с пп. 10.2-10.3 Правил.
- 10.5. Информационный расчет составляется Кредитором исходя из следующих предположений и допущений:
- 10.5.1. Обязательство по Договору будет исполняться Заемщиком в первый день Платежного периода.
- 10.5.2. ЧДП не производится.
- 10.5.3. Перенос дат начала Платежных периодов в связи с выходными и праздничными днями не учитывается.
- 10.5.4. Фактическая продолжительность Инвестиционного периода соответствует величине, предусмотренной ИУ (для Кредитов на приобретение Предметов ипотеки на Первичном рынке недвижимости).
- 10.6. Информационный расчет подлежит пересчету при несоблюдении любого из предположений и допущений, указанных в п. 10.5 Правил.
- 10.7. После осуществления Заемщиком ЧДП Кредита в соответствии с условиями пп. 9.12-9.13 Правил Кредитор производит перерасчет срока Кредита исходя из нового Остатка ссудной задолженности. В случае письменного заявления Заемщика с просьбой не перерасчитывать срок Кредита, оставив его неизменным, Кредитор производит перерасчет Платежа и последнего платежа исходя из нового Остатка ссудной задолженности по формулам, указанным в пп. 10.2-10.3 Правил.
- 10.8. В случае повторного включения Заемщика в Реестр Участников НИС в связи с поступлением на военную службу из запаса и получением Заемщиком права на использование средств ЦЖЗ погашение обязательств по Кредиту с использованием средств ЦЖЗ возобновляется на условиях, действующих по Договору на дату исключения Заемщика из НИС, начиная с очередного Процентного периода, следующего за датой получения Кредитором подтверждающих документов от ФГКУ.

11. Права и обязанности Сторон

11.1. Заемщик обязуется:

11.1.1. Независимо от целевого назначения Кредита и схемы сделки:

- 11.1.1.1. Возвратить Кредит в полном объеме и уплатить Проценты в размере и порядке, установленными Договором, в том числе в случае изменения Процентной ставки, если это предусмотрено ИУ, и/или перерасчета размера Платежа согласно Договору.
- 11.1.1.2. Подтверждать страхование рисков, если такое страхование предусмотрено в Разделе 7 ИУ, путем предоставления Кредитору подписанного Договора страхования и копий документов (с предъявлением оригиналов), подтверждающих оплату страховых премий, предусмотренных Договором страхования.
- 11.1.1.3. Не вносить без предварительного согласования с Кредитором изменения в условия Договора страхования в части:
- 11.1.1.3.1. Перечня застрахованных рисков, подлежащих обязательному страхованию в соответствии с ИУ.
- 11.1.1.3.2. Изменений, влекущих нарушение требований Кредитора к страхованию, размещенных на официальном сайте Кредитора (vtb.ru), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора.
- 11.1.1.4. При получении требования Кредитора о необходимости заключения нового Договора страхования такой Договор страхования должен быть заключен со страховой компанией, соответствующей требованиям Кредитора к страховым компаниям и соответствие которой указанным требованиям Кредитором подтверждено (вся необходимая информация размещена на официальном сайте Кредитора (vtb.ru), на информационных стендах в структурных подразделениях Кредитора).
- 11.1.1.5. В случае передачи прав по Закладной (при наличии) новому владельцу либо уступке прав (требований), принадлежащих Кредитору по Договору, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, считая от даты получения уведомления, изменить первого выгодоприобретателя в Договоре страхования, указав в качестве нового первого выгодоприобретателя нового владельца Закладной либо нового кредитора.
- 11.1.1.6. Обеспечить Кредитору возможность для контроля целевого использования Кредита.
- 11.1.1.7. Досрочно вернуть Кредит, уплатив начисленные Проценты и неустойки, не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней, считая с даты предъявления Кредитором письменного требования о досрочном погашении Кредита в случаях, предусмотренных п. 11.4.1 Правил.
- 11.1.1.8. Уведомить Кредитора в тридцатидневный срок об изменении персональных данных (фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты рождения, данных документа, удостоверяющего личность), места жительства, состава семьи, места работы, смены работодателя и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

- 11.1.1.9. В десятидневный срок, считая с даты исключения из Реестра Участников НИС и/или внесения изменений в договор ЦЖЗ, уведомить об этом Кредитора.
- 11.1.1.10. Уведомить Кредитора в тридцатидневный срок, считая с даты, когда Заемщик узнал о возбуждении в отношении себя в соответствии с Законодательством:
 - 11.1.1.10.1. Уголовного дела.
 - 11.1.1.10.2. Дела особого производства, в том числе, но не исключительно:
 - 11.1.1.10.2.1. Дела о признании гражданина ограниченно дееспособным или недееспособным.
 - 11.1.1.10.2.2. Дела об установлении некорректности записей в книгах актов гражданского состояния.
 - 11.1.1.10.3. Искового производства, способного повлиять на исполнение обязательств по Договору.
 - 11.1.1.10.4. О факте искового производства в отношении Предмета ипотеки или о событиях, которые в дальнейшем могут повлечь возбуждение такого производства.
- 11.1.1.11. Предоставлять по требованию Кредитора один раз в год документы, подтверждающие оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, взимаемых с собственников объектов жилой недвижимости в соответствии с Законодательством, а также информацию и документы, подтверждающие выполнение иных обязательств собственника Предмета ипотеки.
- 11.1.1.12. По требованию Кредитора предоставлять ему информацию о своем финансовом положении и доходах в случае исключения из Реестра Участников НИС.
- 11.1.1.13. В случае передачи Кредитором функций обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству другой кредитной организации и уведомления Кредитором Заемщика о вышеуказанной передаче исполнять требования обслуживающей кредитной организации, как если бы они исходили от Кредитора.
- 11.1.1.14. В случае утраты права собственности на Предмет ипотеки по причине его уничтожения в результате сноса, реконструкции или капитального ремонта дома, где он находится, передать в залог (ипотеку) Кредитору жилое помещение, предоставляемое взамен Предмета ипотеки, в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности на него.
- 11.1.1.15. Ознакомиться с информационным расчетом, предоставленным Кредитором в соответствии с п. 11.3.3 Правил, подписать и передать Кредитору подписанный экземпляр информационного расчета.
- 11.1.1.16. Предоставлять Кредитору возможность производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.
- 11.1.1.17. Не отчуждать Предмет ипотеки, не передавать его в последующую ипотеку, не сдавать Предмет ипотеки в наём, не передавать в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом не предоставлять последнему право ограниченного пользования им, не распоряжаться им иным образом, за исключением случаев, предусмотренных Законодательством, без получения предварительного письменного согласия Кредитора.
- 11.1.1.18. В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки освободить его в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты обращения взыскания, и сняться с регистрационного учета по месту жительства по адресу Предмета ипотеки.
- 11.1.1.19. По письменному требованию Кредитора, в том числе, но не ограничиваясь, в случае утраты Закладной и необходимости внесения в Закладную изменений, не противоречащих Договору, не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения такого требования подписать и обеспечить подписание иными залогодателями (при наличии) соглашения об изменении содержания Закладной или соглашения об аннулировании Закладной и выдаче новой, а также составить и обеспечить составление иными залогодателями (при наличии) новой Закладной или ее дубликата.
- 11.1.1.20. При наличии в Предмете ипотеки незарегистрированной перепланировки в течение 6 (шести) месяцев от даты заключения Договора зарегистрировать указанную перепланировку в установленном Законодательством порядке.
- 11.1.1.21. В случае невозможности выполнения обязательства, предусмотренного п. 11.1.1.20 Правил, в течение 6 (шести) месяцев с даты подписания Договора привести планировку Предмета ипотеки в соответствие с техническим плану, устранив последствия перепланировки, осуществленной без разрешения соответствующих органов, и предоставить Кредитору документы, подтверждающие выполнение настоящего обязательства (отчет об оценке Предмета ипотеки, отвечающий требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки, выполненный не ранее двух календарных месяцев, предшествующих предъявлению). Заемщик вправе самостоятельно предоставить Кредитору документы, подтверждающие регистрацию перепланировки/приведение планировки в соответствие с кадастровым данным (обновленный технический план, выписку из ЕГРН, иной документ кадастрового, технического учета), выполненные не ранее двух календарных месяцев, предшествующих их предъявлению, в том числе вместо отчета об оценке.
- 11.1.1.22. Не использовать прямо или косвенно полученный в Банке ВТБ (публичное акционерное общество) Кредит на погашение обязательств других заемщиков перед Банком ВТБ (публичное акционерное общество).
- 11.1.1.23. В течение 7 (семи) календарных дней с даты изменения Процентной ставки уведомить об этом Поручителя (если применимо).

- 11.1.2. При предоставлении Кредита на приобретение Предмета ипотеки на Вторичном рынке недвижимости:**
- 11.1.2.1. Не позднее даты выдачи Кредита предоставить Кредитору для передачи ФГКУ оригинал выписки из ЕГРН с отметкой об ипотеке Предмета ипотеки в пользу Кредитора, а также в пользу РФ в лице ФГКУ, и отсутствием отметок о наличии обременений в пользу третьих лиц.
- 11.1.3. При предоставлении Кредита на приобретение строящегося Предмета ипотеки на Первичном рынке недвижимости:**
- 11.1.3.1. В течение 30 (тридцати) календарных дней, считая с даты государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) на Предмет ипотеки, предоставить Кредитору копию (при предъявлении оригинала) или нотариально засвидетельствованную копию ДУДС (или иной правоустанавливающий документ в соответствии с Законодательством) с отметкой о регистрации права собственности на Предмет ипотеки и ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и ипотеки в силу закона в пользу РФ в лице ФГКУ. В случае отсутствия на ДУДС отметок Регистрирующего органа о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и ипотеки в силу закона в пользу РФ в лице ФГКУ Заемщик вправе предоставить выписку из ЕГРН, подтверждающую факт государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и залога в пользу РФ в лице ФГКУ (для Заемщика, являющегося Участником НИС).
- 11.1.3.2. При невозможности исполнения условия, указанного в п. 11.1.3.1 Правил досрочно погасить Кредит и Проценты.
- 11.1.3.3. Не позднее срока, предусмотренного ИУ, подписать/обеспечить подписание договоров, которые предусмотрены в качестве обеспечения по Договору, а также представление в Регистрирующий орган указанных обеспечительных договоров и заявления о регистрации ипотеки в случаях, предусмотренных Законодательством и Договором.
- 11.1.3.4. Обеспечить составление при участии Кредитора надлежащим образом оформленной Закладной до подачи в Регистрирующий орган документов для государственной регистрации права собственности Заемщика и иных собственников (при наличии) на Предмет ипотеки и в дальнейшем обеспечить выполнение всех действий в соответствии с Законодательством, необходимых для ее предоставления в Регистрирующий орган.
- 11.1.3.4.1. В случае если Заемщиком своевременно не была составлена и подана Закладная в Регистрирующий орган в соответствии с п. 11.1.3.5 Правил, не позднее 5 (пяти) Рабочих дней с даты предъявления Кредитором требования о составлении Закладной обеспечить ее составление при участии Кредитора и выполнить все дальнейшие действия в соответствии с Законодательством, необходимые для ее предоставления в Регистрирующий орган.
- 11.1.3.5. Представить в Регистрирующий орган заявление о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в силу закона в пользу Кредитора и ипотеки в силу закона в пользу РФ в лице ФГКУ (для Заемщика, являющегося Участником НИС) одновременно с представлением документов на государственную регистрацию права собственности на Предмет ипотеки и Закладную.
- 11.1.3.6. В течение срока Инвестиционного периода предоставить Кредитору документы, необходимые для перехода на Титульный период в соответствии с Правилами. В случае неисполнения данного условия, а также в случае утраты обеспечения, предоставленного Заемщиком в соответствии с условиями Договора, или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает, по требованию Кредитора предоставить дополнительное обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору.
- 11.1.3.7. До государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора ежегодно, а также чаще по требованию Кредитора в письменной форме предоставлять последнему информацию о ходе строительства Предмета ипотеки и его оформления в собственность Заемщика и иных собственников (при наличии).
- 11.1.3.8. Предоставить отчет/заключение об оценке, соответствующий(-ее) требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки, завершеного строительством Предмета ипотеки в случае, если это предусмотрено Договором.
- 11.1.3.9. Уведомить Кредитора с использованием любого доступного средства связи в срок не позднее 5 (пяти) Рабочих дней до планируемой даты внесения изменений в ДУДС по любой причине.
- 11.1.3.10. Уведомить Кредитора о планируемом расторжении или признании недействительным ДУДС по любой причине в срок не позднее 5 (пяти) Рабочих дней, предшествующих расторжению/со дня принятия решения судом и в день возврата Правообладателем денежных средств полностью погасить Кредит и Проценты.
- 11.1.3.11. Уведомить Кредитора о неисполнении Правообладателем обязательств по ДУДС (в том числе, но не исключительно, о переносе срока ввода строящегося Предмета ипотеки в эксплуатацию).
- 11.1.3.12. Уведомить Правообладателя о необходимости перечисления денежных средств на текущий счет Заемщика, открытый у Кредитора, в случае расторжения по любой причине ДУДС в срок не позднее 5 (пяти) Рабочих дней, предшествующих расторжению.
- 11.1.3.13. Не заключать договор уступки права требования по ДУДС без письменного согласия Кредитора и ФГКУ, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору и ФГКУ Правообладателем или Заемщиком.

- 11.1.3.14. Завершить перепланировку (если она проводилась) Предмета ипотеки по заранее полученному согласию Кредитора в срок не позднее 6 (шести) месяцев с даты его получения и зарегистрировать ее в соответствии с Законодательством. В случае невозможности выполнения Заемщиком этого обязательства, привести перепланировку Предмета ипотеки в соответствие кадастровым данным и предоставить Кредитору в подтверждение этого отчет об оценке Предмета ипотеки, отвечающий требованиям Законодательства и федеральных стандартов оценки, выполненный не ранее двух календарных месяцев, предшествующих предъявлению. Заемщик вправе самостоятельно предоставить Кредитору иные документы, подтверждающие регистрацию перепланировки/приведение планировки в соответствие кадастровым данным (обновленный технический план, выписку из ЕГРН, иной документ кадастрового, технического учета), выполненные не ранее двух календарных месяцев, предшествующих их предъявлению, в том числе вместо отчета об оценке.
- 11.1.3.15. Не позднее даты выдачи Кредита предоставить Кредитору для передачи ФГКУ оригинал выписки из ЕГРН, содержащей информацию о регистрации залога прав требования по ДУДС в пользу Кредитора и залога прав требования в пользу РФ в лице ФГКУ. Оригинал выписки из ЕГРН может быть заменен заверенной Кредитором или Правообладателем частичной копией выписки из ЕГРН, содержащей сведения об обременениях прав требования Заемщика по ДУДС.
- 11.1.4. ИУ также могут быть предусмотрены иные обязанности Заемщика, которые в дополнение к обязанностям, предусмотренным п. 11.1 Правил, обязан исполнять Заемщик.
- 11.2. Заемщик имеет право:**
- 11.2.1. Произвести ПДП или ЧДП, отказаться от получения Кредита.
- 11.2.2. Застраховать/обеспечить страхование рисков, указанных в Разделе 7 ИУ.
- 11.2.3. Принять решение о смене в течение срока Кредита страховой компании и расторгнуть Договор страхования досрочно, одновременно заключить новый Договор страхования, отвечающий положениям п. 11.1.1.4 Правил.
- 11.3. Кредитор обязуется:**
- 11.3.1. Предоставить Заемщику Кредит в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, установленные Договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Разделом 4 Правил.
- 11.3.2. После полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору выдать ему документы, подтверждающие их исполнение.
- 11.3.3. Предоставить Заемщику информационный расчет, составленный в соответствии с Договором, в следующих случаях:
- 11.3.3.1. В дату фактического предоставления Кредита.
- 11.3.3.2. В иных случаях по обращению Заемщика, в том числе, но не исключительно:
- 11.3.3.2.1. В случае изменения Процентной ставки, если это предусмотрено ИУ;
- 11.3.3.2.2. В случае осуществления Заемщиком ЧДП, не позднее следующего Рабочего дня после обращения Заемщика к Кредитору.
- 11.3.4. В случае осуществления страховой выплаты Кредитору в соответствии с условиями Договора страхования Кредитор прекращает обязательства Заемщика в части непогашенной задолженности по Договору, покрываемой за счет полученного страхового возмещения.
- 11.3.5. В случае не предусмотренного Договором изменения его условий, влекущего изменение полной стоимости Кредита, предоставить Заемщику информацию о полной стоимости Кредита в соответствии с п. 13.11 Правил.
- 11.4. Кредитор имеет право:
- 11.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы Кредита, начисленных Процентов и суммы неустойки в следующих случаях:
- 11.4.1.1. При нецелевом использовании Кредита.
- 11.4.1.2. 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.
- 11.4.1.3. 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.
- 11.4.1.4. При необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки.
- 11.4.1.5. При нарушении обязанностей по страхованию риска утраты (гибели) и повреждения Предмета ипотеки.
- 11.4.1.6. При нарушении Заемщиком правила о замене Предмета ипотеки в случае его повреждения или утраты.
- 11.4.1.7. При несообщении Кредитору обо всех правах третьих лиц на Предмет ипотеки и иных обременениях.
- 11.4.1.8. При нарушении Заемщиком (залогодателем) правил распоряжения Предметом ипотеки и его последующего залога.

- 11.4.1.9. При нарушении Заемщиком сроков внесения очередного Платежа или его части более чем на 15 календарных дней или неоднократно в случае, если Заемщик исключен из Реестра Участников НИС на дату предъявления Кредитором Заемщику требования о полном досрочном исполнении обязательств по Договору.
- 11.4.1.10. В случае обращения взыскания на Предмет ипотеки по требованиям ФГКУ.
- 11.4.1.11. В других случаях, предусмотренных Законодательством и Договором.
- 11.4.2. В случае неисполнения Заемщиком требования Кредитора о досрочном исполнении обязательств по Договору в течение 15 (пятнадцати) календарных дней, считая от даты его предъявления Кредитором, обратиться взыскание на Предмет ипотеки, находящийся в залоге у Кредитора, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика с учетом ограничений, предусмотренных п. 11.4.3 Правил.
- 11.4.3. Если основанием для досрочного истребования является нарушение Заемщиком, не включенным в Реестр Участников НИС, сроков внесения Платежа или его части, Кредитор вправе потребовать обращения взыскания на предмет залога (ипотеки) в следующих случаях:
 - 11.4.3.1. Нарушение Заемщиком сроков внесения очередного Платежа либо его части более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней в случае, если сумма просроченного Платежа или его части составляет более 5 (пяти) процентов от стоимости предмета залога (ипотеки).
 - 11.4.3.2. Нарушение Заемщиком сроков внесения очередного Платежа либо его части более чем на 3 (три) месяца в случае, если сумма просроченного Платежа либо его части составляет менее 5 (пяти) процентов от размера оценки предмета залога (ипотеки).
 - 11.4.3.3. При допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Платежей более 3 (трех) раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна.
- 11.4.4. В случае осуществления страховой выплаты Кредитору в соответствии с условиями Договора страхования Кредитор прекращает обязательства Заемщика в части непогашенной задолженности по Договору, покрываемой за счет полученного страхового возмещения.
- 11.4.5. Проверять целевое использование Кредита путем осуществления контроля порядка проведения расчетов, установленного ДКП или ДУДС.
- 11.4.6. В одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, предусмотренном п. 3.4 Правил, а также в случае неисполнения Заемщиком обязательств, установленных Разделом 4 Правил. Договор считается расторгнутым со дня направления Заемщику уведомления о его расторжении.
- 11.4.7. В течение срока действия Договора требовать от Заемщика путем направления письменного требования предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по Договору. При этом Кредитор вправе требовать предоставления вышеуказанной информации и документов не только в сроки, предусмотренные Договором, но и чаще по собственному усмотрению.
- 11.4.8. Передать функции обслуживания платежей Заемщика по исполняемому им денежному обязательству другой кредитной организации.
- 11.4.9. Передать отчет/заключение об оценке Предмета ипотеки, полученный от Заемщика, без получения его согласия, для проведения экспертизы в саморегулируемую организацию оценщиков.
- 11.4.10. При предоставлении Кредитору нотариально удостоверенных документов или нотариально засвидетельствованных копий документов произвести проверку подлинности их происхождения в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней.
- 11.4.11. Передать права по Закладной (при наличии) / уступить права (требования), принадлежащие Кредитору по Договору, а также передать связанные с правами (требованиями) документы и информацию третьему лицу, в том числе лицу, не имеющему лицензии на осуществление банковских операций. Передача прав по Закладной (при наличии) другому лицу в соответствии с порядком, установленным Законодательством. Передача прав по Закладной (при наличии) / уступка прав (требований) третьему лицу, не имеющему лицензии на осуществление банковских операций, возможна в случаях, предусмотренных Законодательством, или в случае наличия согласия Заемщика.

12. Ответственность Сторон

- 12.1. Заемщик в соответствии с Законодательством отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору своими доходами и принадлежащим ему имуществом, за исключением имущества, на которое в соответствии с Законодательством не может быть обращено взыскание.
- 12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по возврату основного долга и/или Процентов по Кредиту начиная с даты возникновения указанной просроченной задолженности и до даты ее окончательного погашения Заемщик, исключенный из Реестра Участников НИС, обязуется оплачивать Кредитору неустойку в размере, предусмотренном ИУ, за каждый день просрочки исполнения начиная с даты получения Кредитором уведомления ФГКУ об исключении Заемщика из Реестра Участников НИС (включительно).
- 12.3. Датой признания Заемщиком неустойки, указанной в п. 12.2 Правил, считается дата фактического получения Кредитором денежных средств, достаточных для уплаты неустойки. Неустойка, предусмотренная Договором, не покрывает убытки Кредитора, который вправе взыскать их в полном размере с Заемщика, исключенного из Реестра Участников НИС сверх неустойки.
- 12.4. Обязательства по возврату Кредита и уплате Процентов в соответствии с Договором считаются исполненными при наступлении любого из следующих событий:
 - 12.4.1. Возврат суммы Кредита и начисленных Процентов за весь срок Кредита, а также уплата сумм неустоек в полном объеме.
 - 12.4.2. Признание обязательств по Договору исполненными в иных случаях, предусмотренных Законодательством, а также Договором в случае осуществления страховой выплаты Кредитору в соответствии с Разделом 7 ИУ в размере, достаточном для полного погашения задолженности по Договору.

13. Прочие условия

- 13.1. При необходимости совершения нотариальных действий в отношении документов, оформляемых при заключении сделки с участием Кредитора в качестве стороны, привлекается нотариус, предварительно согласованный Сторонами.
- 13.2. Процедура подачи ДКП на государственную регистрацию перехода права собственности на Предмет ипотеки и представление Закладной в Регистрирующий орган производится в присутствии Кредитора, за исключением случаев, когда государственная регистрация перехода права собственности по сделке сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелторской, брокерской компанией и т.д.).
- 13.3. Процедура подачи Договора о залоге прав требования (если это предусмотрено ИУ) на государственную регистрацию залога прав требования, регистрация ипотеки и представление Закладной в Регистрирующий орган производится в присутствии Кредитора, за исключением случаев, когда государственная регистрация сопровождается третьим лицом, привлекаемым Кредитором (нотариусом, риелторской, брокерской компанией и т.д.). Расходы, связанные с уплатой пошлины за государственную регистрацию залога прав требования по Договору о залоге прав требования (если это предусмотрено ИУ), Стороны несут в соответствии с Законодательством.
- 13.4. Кредитор не несет издержек, связанных с передачей в залог имущества в обеспечение исполнения обязательств по Договору, включая (но не ограничиваясь) уплату тарифа за удостоверение необходимых доверенностей и копий документов. Расходы, связанные с уплатой пошлины за государственную регистрацию ипотеки/перехода права собственности на Предмет ипотеки/ДУДС, Стороны несут в соответствии с Законодательством.
- 13.5. Условия Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон. Все дополнения и изменения к Договору должны совершаться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением изменения порядка погашения Заемщиком требований Кредитора в связи с ЧДП.
- 13.6. Все юридически значимые сообщения (заявления/уведомления/извещения/требования/иное) по Договору, направленные Кредитором Заемщику, считаются доставленными с момента поступления Заемщику (в том числе в случае, если по обстоятельствам, зависящим от Заемщика, юридически значимое сообщение не было ему вручено или он не ознакомился с ним) или по истечении 30 (тридцати) календарных дней с момента направления Кредитором юридически значимого сообщения, в зависимости от того, какой срок наступит ранее.
Корреспонденция в адрес Заемщика направляется заказным письмом с уведомлением о вручении/без уведомления о вручении, телеграммой, вручается лично, направляется по электронной почте или иным способом, согласованным Сторонами в письменной форме после заключения Договора в качестве способа доставки корреспонденции. Положения настоящего пункта применяются при условии, что Договором для отдельных видов корреспонденции не установлены иные, специальные правила о доставке корреспонденции.

- 13.7. Корреспонденция в адрес Кредитора может направляться по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой или вручением отправления уполномоченному представителю Кредитора. Датой получения корреспонденции считается дата, указанная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или на копии письма при вручении.
- 13.8. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна с письменного согласия другой Стороны в случаях, предусмотренных Законодательством.
- 13.9. При ненадлежащем исполнении условий, предусмотренных п. 13.8 Правил, Стороны несут ответственность в пределах суммы причиненных убытков.
- 13.10. Полная стоимость Кредита не является существенным условием Договора и носит информационный характер.
- 13.11. Расчет полной стоимости Кредита осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». В расчет полной стоимости Кредита включены: платежи по погашению основной суммы долга (Кредита) и Процентов по Договору, платежи заемщика в пользу Кредитора, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий договора и (или) если выдача кредита поставлена в зависимость от совершения таких платежей, расходы по оценке передаваемого в залог Предмета ипотеки. В расчет полной стоимости Кредита не включены платежи Заемщика, обязанность осуществления которых следует из требований федерального закона, неустойки, платежи, величина и сроки уплаты которых зависят от собственного решения Заемщика и (или) варианта его собственного поведения.
- 13.12. Заемщик уведомлен о том, что Кредитор представляет информацию в бюро кредитных историй в объеме и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях» в отношении Заемщиков, не включенных в Реестр Участников НИС.
- 13.13. Утрата Заемщиком права на получение ЦЖЗ не освобождает его от обязательства погасить Кредит за свой собственный счет.
- 13.14. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются Законодательством.
- 13.15. Договор вступает в силу с даты подписания ИУ и действует до полного выполнения Сторонами договорных обязательств.
- 13.16. ИУ составляются в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, для Заемщика и для Кредитора.
- 13.17. ИУ могут быть предусмотрены также иные условия, применяемые в дополнение или взамен предусмотренных Правилами.
- 13.18. В течение всего срока действия Договора одновременно с ИУ подлежат применению Правила, действовавшие на дату подписания ИУ.