

Сведения и риски, подлежащие раскрытию до заключения договора ипотечного кредита

Банк (Кредитор) - Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий» (ПАО Банк «Кузнецкий»), лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 609 от 12 ноября 2018 года, адрес: Российская Федерация, город Пенза, улица Красная, дом 104, ИНН 5836900162, К/счет (рубли) 30101810200000000707 в Отделении Пенза, г. Пенза, БИК 045655707.

Заемщик – физическое лицо (лица), которому(ым) в соответствии с Договором предоставлен Кредит в порядке и на условиях, установленных Договором, и обязующееся возвратить Кредитору, полученный Кредит и уплатить проценты по нему.

Ипотечный кредит (для целей настоящего документа) - кредит, предоставленный в целях, не связанных с осуществлением заемщиком предпринимательской деятельности, и обязательства по которому обеспечены предметом ипотеки (ипотечный кредит), на приобретение или строительство недвижимого имущества, в том числе по договору участия в долевом строительстве, по договору уступки прав требования по ДДУ, которое может быть предметом ипотеки в соответствии с положениями статьи 5 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (за исключением имущества, указанного в подпунктах 2, 5 пункта 1 указанной статьи), за исключением кредитов, предоставленных на цели индивидуального жилищного строительства.

Кредит – денежная сумма, предоставленная Кредитором в соответствии с Договором Заемщику на условиях возвратности, платности и срочности на цели, предусмотренные Договором, и не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности.

Кредитный договор, Договор – договор ипотечного кредита, заключенный между Кредитором и Заемщиком.

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Кредитному договору без представления других доказательств существования этого обязательства и залога (ипотеки) Объекта недвижимости. Закладная составляется, если ее составление предусмотрено Индивидуальными условиями.

Имущественное страхование – обязательное страхование риска, связанного с владением, пользованием и распоряжением застрахованным Объектом недвижимости, по условиям которого первым выгодоприобретателем является Кредитор.

Индивидуальные условия кредитования – условия предоставления Кредита, индивидуально согласованные между Кредитором и Заемщиком/Заемщиками (при наличии).

Личное страхование – добровольное страхование жизни, потери трудоспособности Заемщика, по условиям которого первым выгодоприобретателем является Кредитор.

Объект недвижимости, Квартира, Предмет ипотеки – объект недвижимости, указанный в Индивидуальных условиях, на приобретение/строительство которого или под залог которого предоставлен Кредит.

Справедливая стоимость - стоимость имущества при вынужденной продаже – цена, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 365 календарных дней с момента начала реализации.

Публичное акционерное общество Банк «Кузнецкий» настоящим в соответствии со Стандартами защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков доводит до сведения Заемщика следующую информацию и риски, подлежащие раскрытию до заключения договора ипотечного кредита:

1) Между ценой приобретения Объекта недвижимости за счет ипотечного кредита и его справедливой стоимостью возможна разница в случае, если:

а) оплата договора по приобретению предмета ипотеки осуществляется с рассрочкой на период более одного года;

б) покупатель получает в связи с приобретением предмета ипотеки материальную выгоду от продавца, или иных лиц, в связи с приобретением предмета ипотеки, и являющейся частью условий сделки по приобретению предмета ипотеки (например, возврат денежных средств в виде кэш-бэка), либо денежные средства целевого характера, направленные заемщиком на приобретение предмета ипотеки, получены им из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации-работодателя.

Цена сделки по приобретению предмета ипотеки за счет средств ипотечного кредита не может рассматриваться Кредитором в качестве справедливой стоимости без проведения анализа справедливой

стоимости Объекта недвижимости. В случае приобретения Объекта недвижимости по стоимости выше справедливой, существует риск, связанный с невозможностью отчуждения недвижимого имущества по цене приобретения.

2) В Банке отсутствуют стимулирующие бонусные программы, предлагаемые при предоставлении ипотечного кредита самим Банком или при его посредничестве, которыми предусматривается предоставление Заемщикам дополнительных материальных благ (бонусов), мотивирующих к приобретению предмета ипотеки, условия которых могут прямо либо косвенно оказывать влияние на выдачу ипотечного кредита и (или) условия ипотечного кредита.

3) Банк предоставляет возможность использования государственной жилищной программы «Семейная ипотека».

4) В случае предоставления ипотечного кредита на цели приобретения предмета ипотеки, находящегося на этапе строительства либо имущественных прав, являющихся предметом ипотеки, на объект, находящийся на этапе строительства после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Объект недвижимости Заемщик обязан:

- не позднее даты, указанной в Индивидуальных условиях подписать акт приема-передачи Объекта недвижимости и сдать документы в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Заемщика на Объект Недвижимости, а также одновременно представить в Регистрирующий орган заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект недвижимости в пользу Кредитора;

- застраховать и предоставить Кредитору договоры страхования рисков в отношении утраты и повреждения Объекта недвижимости; рисков прекращения права собственности на Объект недвижимости, а также по риску обременения (ограничения) права собственности на него правами третьих лиц с указанием в договорах страхования в качестве выгодоприобретателя Кредитора в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты с даты государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости;

- предоставить Кредитору в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости документы, подтверждающие оплату страховой премии/страхового взноса;

- в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Объект недвижимости предоставить Кредитору копию передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством документа о передаче Заемщику Объекта недвижимости, а также выписку из ЕГРН на Объект недвижимости, содержащую сведения о регистрации обременения (ипотеки) Объекта недвижимости в пользу Банка на основании закона;

- в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости произвести оценку Объекта недвижимости в оценочной компании и предоставить Кредитору отчет об оценке рыночной стоимости Объекта недвижимости, соответствующий требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также всем стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, производящий оценку Объекта недвижимости;

- заключить с Кредитором в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости договор залога (ипотеки) Объект недвижимости и сдать его в Регистрирующий орган для государственной регистрации обременения (залога) Объект недвижимости в пользу Кредитора на основании договора залога (ипотеки) недвижимого имущества (если Индивидуальными условиями не предусмотрено составление Закладной);

- в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости составить и согласовать с Кредитором Закладную, а также передать ее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав (если Индивидуальными условиями предусмотрено составление Закладной).

5) В случае ухудшения своего финансового положения Заемщик/Заемщики вправе обратиться в Банк для рассмотрения возможности урегулирования задолженности по договору ипотечного кредита и предотвращения обращения взыскания на предмет ипотеки:

- с заявлением о рассмотрении возможности изменения условий договора ипотечного кредита (реструктуризация кредита);

- с требованием о предоставлении льготного периода в соответствии со ст. 6.1–1 Федерального закона от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие ухудшение финансового положения Заемщика/Заемщиков.

6) В случае ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по возврату Кредита и уплате процентов, а также за неисполнение иных обязательств Заемщиком по Кредитному договору, Кредитор

имеет право обратиться с иском на предмет ипотеки в соответствии с законодательством и условиями Кредитного договора.

7) Кредитор рекомендует Заемщику оценивать свои финансовые возможности по исполнению обязательств по договору ипотечного кредита с целью предупреждения (предотвращения) риска неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору ипотечного кредита и применения Кредитором к Заемщику штрафных санкций и мер, предусмотренных пунктом 6 настоящих «Сведений и рисков, подлежащих раскрытию до заключения договора ипотечного кредита».