

СТАНДАРТ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ

Действия настоящего Стандарта распространяются исключительно на правоотношения, возникающие в связи с выдачей Банка физическому лицу кредита в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которому обеспечены предметом ипотеки (ипотечный кредит), на приобретение или строительство недвижимого имущества (недвижимости), в том числе по договору участия в долевом строительстве (далее - ДДУ), по договору уступки прав требования по ДДУ (далее - ДУПТ), которое может быть предметом ипотеки в соответствии с положениями [статьи 5](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Стандарт не регулирует отношения между Банком и Заемщиком, связанные с предоставлением кредита на цели индивидуального жилищного строительства.

Для целей настоящего Стандарта используются следующие основные понятия:

Ипотечный кредит - кредит, предоставленный физическому лицу в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства Заемщика по которому обеспечены предметом ипотеки, на приобретение или строительство недвижимого имущества (недвижимости), в том числе по договору участия в долевом строительстве (далее - ДДУ), по договору уступки прав требования по ДДУ (далее - ДУПТ), которое может быть предметом ипотеки в соответствии с положениями [статьи 5](#) Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Заемщик- физическое лицо, являющееся стороной кредитного договора, который заключен в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой.

Банк – АО КБ «САММИТ БАНК», заключивший с заемщиком кредитный договор в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой.

1. В рамках соблюдения Стандарта защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков Банк до заключения договора ипотечного кредита доводит до сведения Заемщика следующую информацию, в том числе о возможных рисках, связанных с заключением договора ипотечного кредита:

1.1. О возможной разнице между ценой приобретения за счет ипотечного кредита недвижимого имущества и его справедливой стоимостью в следующих случаях:

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, Банка, или иных лиц, 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,

а также о рисках, связанных с невозможностью отчуждения недвижимого имущества по цене приобретения в указанных случаях приобретения его по стоимости выше справедливой;

1.2. Об отсутствии у Банка стимулирующих бонусных программ при предоставлении ипотечного кредита, предусматривающие дополнительную выгоду Заемщика, либо оказывающие влияние на выдачу ипотечного кредита и (или) условия ипотечного кредита;

1.3. О неучастии Банка в реализации государственных программ, действующих на территории Российской Федерации в направлении жилищного (ипотечного) кредитования;

1.4. Об обязанности Заемщика обеспечить страхование залогового имущества, если это предусмотрено п. 10 Индивидуальных условий Кредитного договора, с указанием в качестве выгодоприобретателя Банка, и предоставить Банку оригиналы указанных договоров и копии документов, подтверждающих уплату страховых премий по ним;

1.5. О возможности Заемщика, в случае ухудшения его финансового положения, обратиться в Банк для урегулирования задолженности по договору ипотечного кредита и предотвращения обращения взыскания на предмет ипотеки. В случае нахождения Заемщика в трудной жизненной ситуации, (под трудной жизненной ситуацией Заемщика понимается любое из обстоятельств, указанных в части 2 статьи 6.1-1.Федерального закона № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)») он вправе обратиться в Банк с требованием о предоставлении льготного периода, при определенных условиях и обстоятельствах в соответствии со Статьей 6.1-2 Федерального закона от 21.12.2013г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»;

1.6. О существующем риске обращения взыскания на предмет ипотеки при неисполнении/несвоевременном исполнении Заемщиком своих обязательств по договору ипотечного кредита;

1.7. О необходимости Заемщика до момента заключения кредитного договора оценить

свои финансовые возможности по его своевременному обслуживанию.

Для подтверждения ознакомления Заемщика с указанной выше информацией, Заемщик предоставляет до и (или) при заключении договора ипотечного кредита собственноручную подпись на бланке по форме Банка.

2. Для ипотечных кредитов, попадающих под действие Стандарта защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков, в Банке соблюдаются следующие условия и принципы.

2.1. **Сумма ипотечного кредита устанавливается не выше 80 % от справедливой стоимости предмета ипотеки**, если нет основания ожидать частичного погашения долга в краткосрочном периоде (например, с использованием средств материнского капитала, либо полученных в результате продажи иного имущества или доходов из других источников), а также при отсутствии иного обеспечения (например, поручительства) в достаточном объеме.

2.2. Цена сделки по приобретению предмета ипотеки за счет средств ипотечного кредита не может рассматриваться в качестве справедливой стоимости без проведения анализа справедливой стоимости недвижимого имущества, если Банку известно из доступных ему источников информации, в том числе из договоров, стороной которых является Банк, или которые предоставлены ему заемщиком, продавцом (застройщиком) или третьими лицами, следующее:

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, кредитной организации, выступающей кредитором по ипотечному кредиту, или иных лиц, 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.

2.3. **Срок кредита не может превышать 30 лет**. При установлении срока договора ипотечного кредита учитывается возраст заемщика/созаемщика, который должен позволять с высокой долей уверенности предполагать сохранение им способности к погашению ипотечного кредита на протяжении полного срока ипотечного кредита по договору с учетом достижения заемщиком/созаемщиком пенсионного возраста.

2.4. Банк не признает в качестве взноса за счет собственных средств заемщика сумму материальной выгоды, полученной заемщиком от продавца (застройщика), кредитной

организации, выдавшей ипотечный кредит, 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). Правило настоящего абзаца не распространяется на денежные средства целевого характера, направленные заемщиком на приобретение предмета ипотеки, полученные им из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации-работодателя.

Банк запрашивает у заемщика информацию о том, использует ли он для оплаты предмета ипотеки иные кредитные средства и (или) получает материальную выгоду, указанную в предыдущем абзаце.

Вне зависимости от того, выступает ли Банк кредитором по договору ипотечного кредита или нет, он не участвует в получении заемщиком материальной выгоды, за исключением осуществления операций зачисления поступивших на счет заёмщика от застройщика или третьих лиц денежных средств.

2.5. Банк предусматривает в условиях договора ипотечного кредита право заемщика на обращение в Банк с заявлением о рассмотрении возможности изменения условий договора ипотечного кредита в случае ухудшения финансового положения заемщика.

2.6. Условия договора ипотечного кредита содержат срок предоставления подтверждения целевого использования кредитных средств и проведения расчетов по сделке приобретения предмета ипотеки не более 30 календарных дней с выдачи ипотечного кредита. Указанный срок не может быть более 90 календарных дней, если отсутствуют обоснования невозможности подтверждения целевого использования кредитных средств и проведения расчетов в более короткий срок.

В случае превышения 30 дней Банк должен получить от заемщика подтверждение его осведомленности о том, что заемщик несет расходы по обслуживанию долга в период от выдачи ипотечного кредита до его целевого использования и проведения расчетов по сделке, а при кредитовании на цели заключения ДДУ также подтверждение осведомленности заемщика об отсутствии распространения страховой защиты системы обязательного страхования вкладов (в том числеповышенной) у предоставленных заемщику в качестве ипотечного кредита денежных средств до их перевода на счет эскроу.

2.7. Предоставление Банком денежных средств заемщику по ипотечному кредиту может осуществляться с использованием аккредитива или иных форм и способов расчетов, применяемых в банковской практике. Указание на использование такой формы расчетов должно содержаться в Индивидуальных условиях договора ипотечного кредита, при этом

срок зачисления денежных средств заемщика по ипотечному кредиту на расчетный счет продавца (застройщика) или счет эскроу, открытый заемщику, должен составлять не более пяти рабочих дней с момента выполнения продавцом (застройщиком) или заемщиком условий получения (зачисления на счет эскроу) денежных средств по договору на приобретение недвижимости, ДДУ, ДУПТ.

2.8. Банк не вправе получать плату (вознаграждение) за установление пониженной процентной ставки (снижение платежей по обслуживанию долга) по договору ипотечного кредита от продавца (застройщика) или иных подконтрольных ему лиц (за исключением случаев, когда застройщик или подконтрольное лицо является работодателем заемщика), если это влечет увеличение цены объекта недвижимости.

2.9. В Договор ипотечного кредита не допускается включение условий, ухудшающих положение заемщика по сравнению со Стандартом защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков.
