

Информация о сведениях и рисках, подлежащих раскрытию до заключения договора ипотечного кредита в соответствии со Стандартом защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков

АО АКБ «НОВИКОМБАНК», адрес местонахождения 119048, г. Москва, ул. Усачева, д.24. (далее-Банк), - доводит до Вашего сведения следующую информацию:

1. О возможной разнице между ценой приобретения за счет ипотечного кредита недвижимого имущества и его справедливой стоимостью и рисках

Возможно, существует разница между ценой приобретения за счет ипотечного кредита недвижимого имущества и его справедливой стоимостью, а также существуют риски, связанные с невозможностью отчуждения недвижимого имущества по цене приобретения в случаях, если:

- оплата договора по приобретению предмета ипотеки осуществляется с рассрочкой на период более 1 (одного) года;
- покупатель получает в связи с приобретением предмета ипотеки материальную выгоду от продавца, банка, выступающего кредитором по ипотечному кредиту, или иных лиц, являющуюся частью условий сделки по приобретению предмета ипотеки (например, возврат заемщику 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.

При приобретении Заемщиком недвижимого имущества по цене, превышающей его справедливую стоимость, у Заемщика возникают риски, связанные с тем, что денежных средств, полученных от реализации недвижимого имущества (в том числе в рамках обращения взыскания на него Банком как залогодержателем), будет недостаточно для погашения задолженности по ипотечному кредиту в полном объеме, и Заемщику, возможно, придется компенсировать разницу за счет других активов и/или доходов

2. О бонусных программах

При выдаче ипотечного кредита Банком (или при его посредничестве) не предоставляются бонусные программы, которыми предусматривается получение заемщиком 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. О возможности использования следующих государственных жилищных программ (в случае если заемщик соответствует условиям программ):

- программа «Семейная ипотека», реализуемая в соответствии с Решением Минфина России № 25-67381-01850-Р или иным документом, изменяющим положения указанного Решения/принятым позднее, но регулирующим аналогичные правоотношения;
- программа «ИТ-ипотека», реализуемая в соответствии с Решением Минцифры России № 23-68902-00855-Р или иным документом, изменяющим положения указанного Решения/принятым позднее, но регулирующим аналогичные правоотношения;
- программа «Дальневосточная ипотека», реализуемая в соответствии с Решением Минфина России № 23-67393-01016-Р или иным документом, изменяющим положения указанного Решения/принятым позднее, но регулирующим аналогичные правоотношения.

4. О порядке действий после завершения строительства, если ипотечный кредит предоставлен на цели приобретения находящегося на этапе строительства предмета ипотеки либо имущественных прав, являющихся предметом ипотеки, на объект, находящийся на этапе строительства:

4.1. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится предмет ипотеки, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством документа о передаче заемщику завершеного строительством предмета ипотеки в соответствии с договором приобретения заемщик обязан:

- 1) предоставить Банку копию передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством документа о передаче заемщику завершеного строительством предмета ипотеки;
- 2) произвести оценку предмета ипотеки в оценочной компании/у частнопрактикующего оценщика при условии соответствия отчета 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 предмета ипотеки;

3) подписать Закладную в отношении предмета ипотеки, являющегося жилым помещением или жилым строением (таунхаус) с земельным участком, на котором он расположен, или апартаментами, по составленной Банком форме и передать ее на государственную регистрацию в Росреестр на основании совместного заявления заемщика, как Залогодателя, и Банка как Залогодержателя.

4.2. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Закладной, заемщик обязан предоставить в регистрирующий орган заявление и документы, необходимые для государственной регистрации права собственности заемщика на предмет ипотеки

4.3. Предоставить Банку выписку из ЕГРН, подтверждающую регистрацию Договора приобретения в ЕГРН, в срок, указанный в Общих условиях предоставления ипотечных кредитов физическим лицам в АО АКБ «НОВИКОМБАНК», подписанных заемщиком.

4.4. В случаях, предусмотренных частью 2 статьи 31 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», заемщик в течение 7 (Семи) календарных дней после даты оформления права собственности на предмет ипотеки, обязан заключить договор страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке и представить Банку подлинный экземпляр договора (полиса) страхования, а также оригинал документа, подтверждающего оплату страховой премии в соответствии с условиями договора страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке.

5. О действиях заемщика в случае ухудшения его финансового положения

В случае ухудшения финансового положения заемщик вправе обратиться к Банку для рассмотрения возможности урегулирования задолженности по договору ипотечного кредита и предотвращения обращения взыскания на предмет ипотеки направив Банку:

- требование о предоставлении льготного периода в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», или Федеральным законом от 07.10.2022 № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», либо

- заявление о предоставлении реструктуризации по собственной программе Банка.

Подробную информацию о порядке урегулирования задолженности и порядке предоставления соответствующих документов в рамках предоставления льготного периода или реструктуризации по собственной программе Банка можно уточнить на официальном сайте Банка в сети Интернет <https://novikom.ru/individuals/restrukturizatsiya/>, в офисах Банка или по круглосуточному телефону Контакт-центра: + 7 800 250 70 07.

6. О риске обращения взыскания на предмет ипотеки при неисполнении заемщиком обязательств по договору ипотечного кредита

При неисполнении заемщиком обязательств по договору ипотечного кредита, Банк вправе обратиться в суд с иском об обращении взыскания на предмет ипотеки.

7. О необходимости оценки заемщиком своих финансовых возможностей по исполнению обязательств по договору ипотечного кредита

Принимая решение о получении ипотечного кредита заемщик, должен убедиться, что все условия ипотечного и иных договоров, связанных с ипотечным кредитом, ему понятны, а также в том, что он уверен в своих финансовых возможностях по исполнению долгосрочных обязательств по договору ипотечного кредита.

8. О необходимости оплаты заемщиком расходов по обслуживанию ипотечного кредита и отсутствию страховой защиты страхования вкладов (в случаях, указанных ниже)

На денежные средства, предоставленные по договору ипотечного кредита, до их перевода на счет эскроу при кредитовании на цели приобретения предмета ипотеки на этапе строительства по договору об участии в долевом строительстве не распространяется страховая защита системы обязательного страхования вкладов (в том числе повышенная).

В случае превышения срока (30 календарных дней) предоставления подтверждения целевого использования кредитных средств и проведения расчетов по сделке приобретения предмета ипотеки заемщик несет расходы по обслуживанию долга в период от выдачи ипотечного кредита до его целевого использования и проведения расчетов по сделке.

(подпись)

(Фамилия И.О.)

Дата «___» _____ 20__ г.