

## ПАМЯТКА

Уважаемый клиент!

До заключения ипотечного кредитного договора просим Вас обратить внимание на следующее:

*1) сведения о возможной цене приобретения*

Стоимость недвижимого имущества, приобретаемого за счет средств ипотечного кредитного договора, рассматривается в качестве справедливой стоимости недвижимого имущества, и может отличаться от нее в случаях:

- оплаты договора по приобретению предмета ипотеки с рассрочкой на период более одного года;
- получения покупателем в связи с приобретением недвижимого имущества материальной выгоды от продавца, Банка или иных лиц (например, возврат денежных средств в виде кешбэка) либо использования при приобретении недвижимого имущества денежных средств целевого характера, полученных из федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, 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) информация об условиях стимулирующих бонусных программ, предлагаемых при предоставлении ипотечного кредита*

При предоставлении кредита Вам может быть предложено оформление в банке следующих стимулирующих бонусных программ:

**- Акция «Выгодная ипотека с Халвой».**

В акции принимают участие Клиенты, приобретающие объекты недвижимости на первичном и вторичном рынке недвижимости в рамках программ ипотечного кредитования:

- «Субсидия 2018 (Детская ипотека)»,
- «Ипотека для IT-специалистов» (кроме сотрудников Группы лиц Банка),
- «Новостройка»,
- «Кредит на приобретение недвижимости».

К процентной ставке, установленной программами кредитования, которые участвуют в данной Акции применяется дисконт (снижение). Дисконт действует в течение всего срока ипотечного кредита при условии совершения Клиентом в каждом полном отчетном периоде по Карте «Халва», начиная с отчетного периода по Карте «Халва», следующего за отчетным периодом, в котором был оформлен ипотечный кредит, не менее 10 (Десяти) расходных операций на общую сумму не менее 20000 (Двадцати тысяч) рублей за счет собственных и/или заемных средств в соответствии с условиями Программы лояльности для держателей Карт «Халва».

Если в период действия Акции был выявлен факт несоблюдения её условий, то начиная со дня, следующего за днем ежемесячного платежа по ипотечному кредиту следующего отчетного периода по Карте «Халва» Банк повышает ставку, сниженную на размер дисконта, указанный в паспорт Акции.

Решение Заёмщика о присоединении к Акции не влияет на решение Банка о выдаче кредита.

С более подробной информацией по Акции можно ознакомиться на сайте <https://prod-api.sovcombank.ru/documents/9248>.

**- Акция «Специальные условия ипотечного кредитования для Костромской области».**

В Акции принимают участие Клиенты, приобретающие недвижимое имущество или права требования на недвижимое имущество, расположенное на территории Костромской области, по программам кредитования: «Новостройка», «Субсидия 2018 (Детская ипотека)», «Кредит на приобретение недвижимости».

Для вышеуказанных программ кредитования устанавливаются индивидуальные процентные ставки, а также надбавки и дисконты, указанные в паспорте Акции.

Решение Заёмщика о присоединении к Акции не влияет на решение Банка о выдаче кредита.

С более подробной информацией по Акции можно ознакомиться на сайте <https://prod-api.sovcombank.ru/documents/9451>.

**- Совместная акция «Пакет с защитой».**

В акции принимают участие Клиенты Банка/ АО «Совкомбанк страхование» (далее – Страховщик). Клиентам, подключившимся к акции, доступен комплекс услуг страхования, оказываемых Страховщиком и банковских услуг, оказываемых Банком.

Стоимость Пакета с защитой, подключенного по совместной акции, установлена тарифами Банка. Подключение Пакета с защитой происходит путем подписания Клиентом Заявления о предоставлении дополнительных услуг при оформлении ипотечного кредита.

Решение Заёмщика о присоединении к акции не влияет на решение Банка о выдаче кредита.

С более подробной информацией по акции можно ознакомиться на сайте <https://sovcombank.ru/document/17028>.

**- Акция «Пакеты с защитой с электронной регистрацией».**

В акции принимают участие Клиенты, подключившие любой из Пакетов с защитой, указанных ниже в рамках продукта «Ипотечный кредит на приобретение недвижимости на первичном и вторичном рынке и рефинансирование ипотечного кредита», оформляемые в рамках ипотечного кредитного договора, с одновременным оформлением услуги «Электронная регистрация»:

- Пакет с защитой 3
- Пакет с защитой 4
- Пакет с защитой 5
- Пакет с защитой 6
- Пакет с защитой 7
- Пакет с защитой 8
- Пакет с защитой 9
- Пакет с защитой 10

Стоимость Пакетов с защитой установлена тарифами Банка. Подключение Пакета с защитой происходит путем подписания Клиентом Заявления о предоставлении дополнительных услуг при оформлении ипотечного кредита.

При покупке Клиентом любого Пакета с защитой, указанного выше, на услугу «Электронная регистрация», стоимость которой установлена тарифами Банка, предоставляется дисконт в размере 100% от её стоимости.

В случае отказа от Пакета с защитой в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента его подключения по заявлению Клиента, возврат стоимости за Пакет с защитой производится в полном размере на Счет клиента. При этом, при условии прошедшей электронной регистрации ипотеки в пользу Банка дисконт на услугу «Электронная регистрация» аннулируется и стоимость услуги «Электронная регистрация» оплачивается Клиентом в полном размере от её стоимости, установленной в Тарифах, т.к. данная услуга была уже оказана в полном объеме. Возврат стоимости за «Электронную регистрацию» производится списанием со Счета клиента на основании полученного от него акцепта.

Решение Заёмщика о присоединении к Акции не влияет на решение Банка о выдаче кредита.

С более подробной информацией по Акции можно ознакомиться на сайте <https://prod-api.sovcombank.ru/documents/12716>.

#### **- Акция «Ипотека под защитой».**

В Акции принимают участие Клиенты, с действующим Договором, оформленным в рамках программы кредитования «Субсидия 2018 (Детская Ипотека)», по которому (-ым):

- 1) повышена процентная ставка по Договору (согласно условиям Договора), если:
  - не оплачено личное и/или имущественное и/или титульное страхование на новый страховой период, в рамках подключенного Коллективного договора страхования;
  - не оформлено (расторгнут или не заключен Коллективный договор страхования) личное и/или имущественное и/или титульное страхование на новый страховой период;
  - не оплачен только один (текущий) период страхования в рамках Коллективного договора страхования;
- 2) отсутствует просроченная задолженность по уплате ежемесячных платежей по Договору;
- 3) нет арестов, статусов: суд, возбуждено уголовное дело, смерть, банкрот, мошенник (касается всех оформленных продуктов Заемщика и счетов в банке);
- 4) Банком принято положительное решение об участии Заемщика в Акции.

В рамках Акции Банк предлагает Заемщику оплатить текущий/ новый страховой период в рамках Коллективного договора страхования, равный одному календарному году.

Оплата текущего/ нового страхового периода происходит за счет возмещения выплаченных процентов по Договору, но не более чем за один календарный год и не более суммы необходимой для оплаты договора(-ов) (полиса(-ов)) страхования: личного, имущественного, титульного.

Сумма возмещения доступна только для оплаты договора(-ов) (полиса(-ов)) страхования, оформляемого(-ых) в рамках Коллективного договора страхования, снятие Заемщиком денежных средств не предусмотрено.

Размер платы за услуги страхования определяется исходя из размера задолженности по кредиту на дату начала страхового периода и тарифа, установленного по Договору.

При оплате, оформлении договоров страхования, указанных выше, по условиям Акции, Банк осуществляет снижение процентной ставки по Договору, согласно условий Договора.

Заемщик вправе отказаться от участия в Акции в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента его подключения к Акции, путем направления в Банк заявления любым из способов, предусмотренных Договором. В связи с исключением Заемщика из Акции, возврат стоимости за страховую услугу, которая была оплачена за счет возмещения выплаченных процентов, производится в полном размере на счет Заемщика по Договору, со следующим списанием в оплату возвращенных процентов.

С более подробной информацией по Акции можно ознакомиться на сайте <https://prod-api.sovcombank.ru/documents/14079>.

#### **- Акция «Поэтапное снижение ставки».**

В Акции принимают участие Клиенты, оформляющие ипотеку в рамках программы кредитования «Кредит на приобретение недвижимости», «Новостройка» при условии наличия договора между Банком и Контрагентом.

Участник акции «Поэтапное снижение ставки» должен одновременно являться участником акции «Выгодная ипотека с Халвой».

При заключении кредитного договора устанавливается ставка, которая снижается каждый Кредитный год со дня, следующего за днем (день, месяц) выдачи кредита (далее – Дата снижения) в течение определенного количества лет после выдачи кредита.

Для снижения процентной ставки необходимо соблюдение следующих условий на Дату снижения (одновременно):

- Отсутствие текущей просроченной задолженности по выданному ипотечного кредитному договору со сроком более 14 календарных дней.

- Наличие действующего полиса имущественного страхования.

Если выявлен факт несоблюдения хотя бы одного из условий Акции, то Банк вправе отказать в снижении процентной ставки до следующего Кредитного года. В следующий Кредитный год не предоставленные дисконты не суммируются с текущими.

К ипотечному кредиту, оформленному по данной Акции, применимы дисконты и надбавки к процентной ставке, предусмотренные Стандартами программы ипотечного кредитования.

Решение Заёмщика о присоединении к Акции не влияет на решение Банка о выдаче кредита.

С более подробной информацией по Акции можно ознакомиться на сайте <https://prod-api.sovcombank.ru/documents/15365>.

#### **- Акция: «Сниженный платеж».**

В Акции принимают участие Клиенты, приобретающие недвижимость или права требования на недвижимое имущество в рамках программы кредитования «Новостройка».

При заключении кредитного договора устанавливается сниженная процентная ставка.

Участник Акции для расчетов по Договору приобретения открывает в рамках Договора безотзывный непокрытый документарный Аккредитив(-ы) с исполнением отсроченным платежом (далее – Непокрытый аккредитив). Для открытия Непокрытого(-ых) аккредитива(-ов) Участник Акции заключает договор об открытии непокрытых аккредитивов. Исполнение Непокрытого(-ых) аккредитива(-ов) осуществляется в соответствии с условиями, указанными в нем(-их).

На период действия Непокрытого(-ых) аккредитива(-ов) предусмотрена ежемесячная комиссия за его(-их) открытие и ведение, которая рассчитывается от суммы Договора (суммы Непокрытого(-ых) аккредитива(-ов)) и зависит от срока его действия. Банк имеет право пересмотреть в дату выдачи Кредита Участнику Акции размер уплаченных ежемесячных Комиссий в сторону его снижения.

Размер уплаченной Комиссии снижается при выполнении условий:

- отсутствие задолженности по оплате Комиссии на дату фактической выдачи Кредита по Договору;

- наличие у Участника Акции ссудной задолженности по Договору.

Перечисление части ранее уплаченных клиентом средств в составе Комиссии осуществляется единовременным платежом на Текущий счет Участника Акции с последующим списанием с него в счет частично-досрочного погашения основного долга по Договору.

Решение заемщика о присоединении к Акции не влияет на решение Банка о заключении кредитного договора, отказ заемщика от участия в Акции в течение 30 (Тридцати) дней с даты заключения кредитного договора влечет за собой его расторжение.

С более подробной информацией по Акции можно ознакомиться на сайте <https://prod-api.sovcombank.ru/documents/14883>.

#### **- Акция: «Эскроу дисконт (ограниченный срок)».**

В Акции принимают участие клиенты, приобретающие права требования в отношении квартиры в строящемся многоквартирном доме по договору долевого участия (далее – ДДУ) по программам кредитования «Новостройка», «Дальневосточная и арктическая ипотека», «Субсидия 2018 (Детская ипотека)», «Ипотека для ИТ-специалистов».

Участник Акции заключает договор счета эскроу с Банком и застройщиком для проведения расчетов по ДДУ.

В зависимости от срока счета эскроу и выбранной программы кредитования определяется размер Дисконта к ставке и срок действия льготного периода, а также размер процентной ставки действующей после окончания льготного периода.

Процентная ставка по кредитному договору, заключенному в рамках Акции, устанавливается в соответствии с Приложением к паспорту Акции.

Решение Заёмщика о присоединении к Акции не влияет на решение Банка о выдаче кредита.

С более подробной информацией по Акции можно ознакомиться на сайте <https://prod-api.sovcombank.ru/documents/16491>.

#### **- Акция: «Эскроу дисконт (полный срок)».**

В Акции принимают участие клиенты, приобретающие права требования в отношении квартиры в строящемся многоквартирном доме по ДДУ по программам кредитования «Новостройка», «Дальневосточная и арктическая ипотека», «Субсидия 2018 (Детская ипотека)», «Ипотека для ИТ-специалистов».

Участник Акции заключает договор счета эскроу с Банком и застройщиком для проведения расчетов по ДДУ.

В зависимости от срока Счета эскроу и выбранной программы кредитования определяется размер Дисконта к ставке.

Процентная ставка по кредитному договору, заключенному в рамках Акции, устанавливается в соответствии с Приложением к паспорту Акции.

Решение Заёмщика о присоединении к Акции не влияет на решение Банка о выдаче кредита.

С более подробной информацией по Акции можно ознакомиться на сайте <https://prod-api.sovcombank.ru/documents/16490>.

#### **- Продукт «Субсидирование ипотеки Застройщиком» (далее – Продукт).**

Клиент приобретает объект(-ы) недвижимости на первичном или вторичном рынке.

Ставка по Кредиту, предусмотренная стандартами программ кредитования, действующих в Банке, снижается на размер дисконта, предусмотренного Продуктом.

Данная скидка исчисляется в процентах годовых, применяется при расчете сниженной процентной ставки по кредиту и устанавливается в матрице дисконтов «Стандартная», утвержденной приложением к паспорту Продукта.

Специальные процентные ставки по кредитам устанавливаются в течение льготного периода или на весь срок кредитования.

По окончании срока действия дисконта процентная ставка по кредиту устанавливается в размере, утвержденном в рамках программы кредитования на дату заключения кредитного договора, с учетом всех дисконтов и/или надбавок, определенных стандартами соответствующей программы кредитования.

Решение Заёмщика о присоединении к Акции не влияет на решение Банка о выдаче кредита.

С более подробной информацией по Продукту можно ознакомиться на сайте <https://sovcombank.ru/solutions/other/spetsialnie-predlozheniya-ot-zastroischikov>.

*3) информация о возможности использования государственных жилищных программ, предоставляемых кредитором*

Банк является участником всех основных государственных программ поддержки, включая программы льготного ипотечного кредитования.

*4) приобретение объекта недвижимости находящегося на этапе строительства и порядок действий по внесению изменений в кредитную и обеспечительную документацию (при необходимости), необходимость страхования предмета ипотеки после завершения строительства и оформления права собственности на предмет ипотеки в качестве объекта недвижимости*

В случае приобретения недвижимого имущества, находящегося на этапе строительства, и/или имущественных прав на него за счет кредитных средств, выданных Вам по договору ипотечного кредитования, Вы обязаны заключить договор имущественного страхования данного недвижимого имущества после завершения его строительства и оформления на него своего права собственности.

Если при завершении строительства в технические данные недвижимого имущества будут внесены изменения, то Вам необходимо внести данные изменения в кредитный договор и иную кредитную документацию (при необходимости) путем заключения с банком дополнительного(-ых) соглашения(-ий).

*5) информация о действиях заемщика в случае ухудшения его финансового положения*

Если у Вас возникли временные финансовые затруднения, и по каким-либо причинам Вы не можете вовремя внести ежемесячный платеж по кредиту, не следует ждать, когда банк сам предъявит свои претензии к Вам, а также в целях предотвращения обращения взыскания на предмет ипотеки, Вам необходимо:

- обратиться в банк с заявлением о невозможности полного выполнения обязательств по кредитному договору с объяснением причин временных трудностей и предполагаемого срока их разрешения, а также существующих возможностей по частичному погашению кредита;

Несвоевременное внесение денежных средств, а также внесение денежных средств в счет погашения кредита не в полном объеме влечет образование просроченной задолженности, которая в свою очередь может привести к формированию отрицательной кредитной истории и, как следствие, повлечь за собой отказы в последующей выдаче кредитов.

*6) информация о риске обращения взыскания на предмет ипотеки при неисполнении обязательств*

Помните! Подписав кредитный договор, Вы соглашаетесь со всеми его условиями и принимаете на себя обязательства по их выполнению, в том числе по возврату в установленные сроки суммы основного долга, уплате процентов и всех причитающихся платежей, за неисполнение (ненадлежащее исполнение) которых банк будет вправе обратиться с иском в суд и обратить взыскание на имущество, приобретенное с использованием кредитных средств, выданных Вам по ипотечному кредитному договору.

*7) оценка финансовых возможностей по исполнению обязательств*

Заключая кредитный договор и подключая иные услуги банка, убедитесь в том, что все условия Вам понятны, Вы точно представляете, какие платежи и когда Вам необходимо будет произвести, и Вы убеждены, что сможете их исполнить вовремя!

Подпись: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
(Фамилия, Имя, Отчество полностью)

## ГЛОССАРИЙ

### 1. ТЕРМИНЫ, СОКРАЩЕНИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящей Памятке используются следующие термины и сокращения с соответствующими определениями:

<b>Термин/Сокращение</b>	<b>Определение</b>
<b>Аккредитив</b>	Форма расчетов, при которой Кредитор, действующий по поручению Заемщика об открытии аккредитива и в соответствии с его указанием, обязуется произвести платежи продавцу.
<b>Дисконт к ставке</b>	Скидка, исчисляемая в процентных пунктах и применяемая при расчете значения процентной ставки по кредиту. Точный размер Дисконта и/или порядок его определения и применения устанавливается в Индивидуальных условиях.
<b>Заемщик</b>	Физическое лицо, соответствующее требованиям Банка, заключившее с Кредитором Кредитный договор и получившее кредит на условиях Кредитного договора.
<b>Индивидуальные условия</b>	Индивидуальные условия предоставления кредита в ПАО «Совкомбанк» на приобретение недвижимости, согласованные между Кредитором и Заемщиком за подписью Кредитора и Заемщика.
<b>Имущественное страхование</b>	Обязательное в соответствии с со ст. 31 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» страхование предмета ипотеки (недвижимости) на случай его утраты или повреждения.
<b>Кешбэк</b>	Возврат части потраченных средств за совершённую покупку или оплату услуги.
<b>Ключевая ставка Банка России</b>	Основная ставка денежно-кредитной политики, которая устанавливается Советом директоров Банка России.
<b>Комплекс программ страхования</b>	Страхование рисков на основании добровольного волеизъявления Заемщика в разрезе договоров коллективного страхования, заключенных между Банком и страховыми компаниями, которые включают в себя: Титульное страхование и/или Имущественное страхование и/или Личное страхование.
<b>Кредитор (Залогодержатель, Банк)</b>	Публичное акционерное общество «Совкомбанк» (включая филиалы и внутренние структурные подразделения), Генеральная лицензия Банка России №963 от 05.12.2014г., местонахождение: 156000, г. Кострома, пр-т Текстильщиков, д.46, ОГРН 1144400000425, ИНН 4401116480.
<b>Кредитный год</b>	Период, равный 365 или 366 календарным дням (в зависимости от года), который начинается в день выдачи кредита и заканчивается за день до этой даты в следующем году.
<b>Кредитный договор</b>	Договор, в соответствии с условиями которого Банк предоставляет Заемщику кредит на условиях,

<b>(ДОГОВОР)</b>	соответствующих Продукту. Кредитный договор состоит из равнозначных по юридической силе и применяющихся в совокупности Индивидуальных условий предоставления кредита в ПАО «Совкомбанк» (далее – Индивидуальные условия) и Общих условий предоставления кредитов в ПАО «Совкомбанк», и заключается посредством подписания Банком и Заемщиком Индивидуальных условий.
<b>Личное страхование</b>	Совокупность видов страхования, включающая страхование жизни и потери трудоспособности Заемщика, а также иных рисков, предусмотренных договором/ полисом страхования (оформление Личного страхования является правом Заемщика и осуществляется по его усмотрению на добровольной основе).
<b>Льготный период</b>	Установленный Кредитным договором срок, в течение которого действуют выгодные условия, и по окончании которого применяются стандартные условия кредитования.
<b>Материальная выгода</b>	Экономическая или финансовая прибыль, получаемая в результате определенных действий, сделок или предоставленных льгот. Может возникать, например, при получении кредита по сниженной процентной ставке, при получении скидок, подарков, бонусов от застройщика.
<b>Отчуждение недвижимого имущества</b>	Передача права собственности на недвижимость от одного лица к другому на основании сделки (например, купли-продажи, дарения, обмена) или по иным предусмотренным законом основаниям. В результате отчуждения прежний собственник теряет все права на объект, а новый приобретает их в полном объеме.
<b>Ссудная задолженность</b>	Сумма основного долга, подлежащая возврату Кредитору по Кредитному договору.
<b>Титульное страхование</b>	Страхование рисков потери недвижимого имущества в результате полной или частичной утраты права собственности Заемщика на недвижимое имущество.