

## Уведомление заемщику

### **о рисках, связанных с заключением ипотечного договора, договора потребительского кредита, обеспеченного ипотекой.**

Акционерное общество Коммерческий банк «Русский Народный Банк» (далее – АО КБ «РУСНАРБАНК» или Банк) настоящим информирует заемщиков, обратившихся в Банк до заключения договора потребительского кредита, обязательства по которому обеспечиваются ипотекой, либо принявших решения о приобретении недвижимого имущества, в том числе, за счет кредитных средств, о следующих рисках:

1. Заемщик уведомлен и ему известно о наличии существенных рисков, связанных с невозможностью отчуждения недвижимого имущества по цене приобретения, в случаях, указанных в п. 1.1. настоящей Памятки.

1.1. Заемщик должен понимать, что цена сделки по приобретению предмета ипотеки за счет кредитных средств не может рассматриваться в качестве справедливой стоимости недвижимого имущества, без проведения анализа справедливой стоимости недвижимого имущества, если Банку известно из доступных источников, в том числе из договоров, стороной которых является Банк, или которые предоставлены Заемщиком, продавцом или третьими лицами, следующее:

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

- 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.

2) Банк не использует стимулирующие бонусные программы, предлагаемых при предоставлении ипотечного кредита, 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 не является участником государственных жилищных программ.

4) Банк, не предоставляет ипотечные кредиты на цели приобретения находящегося на этапе строительства предмета ипотеки либо имущественных прав, являющихся предметом ипотеки, на объект, находящийся на этапе строительства.

5) Банк уведомляет Заемщика о том, что Заемщик вправе обратиться к Кредитору в любой момент в течение времени действия ипотечного кредита с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств по договору, либо уменьшение размера ежемесячных платежей на срок, определенный Заемщиком (льготный период), но не более срока, определенного Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (по тексту – Закон № 353-ФЗ), при наступлении условий, на основании которых у Заемщика возникает указанное право, а именно:

- размер кредита, предоставленного по кредитному договору, не превышает максимальный размер кредита, установленный Правительством РФ для кредитов, по которому Заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода. Максимальный размер кредита, по которому Заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода, может быть установлен Правительством РФ с учетом региональных особенностей;

- условия такого договора ранее не изменялись по требованию Заемщика, а также не изменялись по требованию Заемщика условия первоначального договора, прекращенного в связи с заключением с Заемщиком нового договора кредита, обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному договору;

- предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом 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». При этом не учитывается право Заемщика на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- Заемщик на день направления требования находится в трудной жизненной ситуации, определяемой в соответствии с п. 2 ст. 6.1.-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

**Под трудной жизненной ситуацией заемщика понимается любое из следующих обстоятельств:**

- регистрация Заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы либо прекращение трудового договора или служебного контракта у гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости;
- признание Заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;
- временная нетрудоспособность Заемщика сроком более двух месяцев подряд;
- снижение среднемесячного дохода Заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с требованием, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом Заемщика, рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у Заемщика в соответствии с условиями кредитного договора (договора займа) и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 50 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика;
- увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у Заемщика (определенных в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации несовершеннолетних членов семьи, и (или) членов семьи, признанных инвалидами I или II группы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством заемщика), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении Заемщика на день заключения кредитного договора (договора займа), с одновременным снижением среднемесячного дохода Заемщика (совокупного среднемесячного дохода заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с требованием, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за календарный год, предшествующий году, в котором увеличилось количество лиц, находящихся на иждивении у Заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у Заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями кредитного договора (договора займа) и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика, превышает 40 процентов от среднемесячного дохода Заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика;
- проживание Заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушение условий его жизнедеятельности и утрата им имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, межмуниципального и муниципального характера. В этом случае заемщик вправе обратиться к кредитору с требованием, в течение шестидесяти календарных дней с момента установления соответствующих фактов.

- на день получения кредитором требования, отсутствует вступившее в силу постановление (акт) суда о признании обоснованным заявления о признании заемщика банкротом и введении реструктуризации его долгов или о признании заемщика банкротом и введении реализации имущества гражданина, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве отсутствуют сведения о признании заемщика банкротом, по соответствующим ипотечным договорам отсутствует вступившее в силу постановление (акт) суда об утверждении мирового соглашения по предъявленному кредитором исковому требованию о взыскании задолженности заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки и (или) о расторжении кредитного договора) либо вступившее в силу постановление (акт) суда о взыскании задолженности заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки);

- на день получения кредитором требования, не действует льготный период, установленный в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 7 октября 2022 года N 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» или статьей 6 Федерального закона от 3 апреля 2020 года N 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа».

Своевременное обращение Заемщика в Банк с заявлением (требованием) о наступлении трудной жизненной ситуации, поможет урегулировать ситуацию на ранней стадии, предотвратит рост просроченной задолженности и остановит мероприятия, связанные с обращением взыскания на предмет ипотеки.

6) Заемщик должен понимать, что неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств (несвоевременное внесение ежемесячных платежей, просрочка по возврату суммы кредита по сроку) по договору ипотечного кредита, может привести к проведению Банком мероприятий по обращению взысканию на предмет ипотеки и его реализации с торгов. Реализация предмета ипотеки с торгов приводит к утрате права собственности на предмет ипотеки и перехода его в собственность третьим лицам.

Своевременное и полное исполнение обязательств по договору ипотечного кредита является основной гарантией по сохранению права собственности своего имущества.

7) Заемщик, при принятии решения о заключении договора ипотечного кредита, должен реально оценивать свои финансовые возможности по исполнению обязательств по договору на протяжении длительного периода времени.

Заключение договора ипотечного кредита является серьезным шагом, так как Заемщик берет на себя финансовые обязательства на длительный период, неисполнение которых может привести к прекращению права собственности на заложенное (приобретенное) жилое помещение.

Решение о заключении договора ипотечного кредита должно быть взвешенным, обдуманным и просчитанным. Заемщик должен оценивать свои реальные возможности.