УТВЕРЖДЕНА

приказом заместителя

генерального директора АО «АИЖК»

«28» октября 2016 г. № 314-од

Типовая форма Договора залога прав требования (ипотеки)/

Последующего договора залога прав требования (ипотеки)

**Договор залога прав требования (ипотеки)/Последующий договор залога прав требования (ипотеки)[[1]](#footnote-2)**

**№\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| Город \_\_\_\_\_\_ | *(число, месяц, год прописью)* года |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*являющ\_\_ся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_) (курсив добавляется в случае если Заемные средства были предоставлены кредитной организацией) [[2]](#footnote-3),* именуем\_\_ в дальнейшем «Залогодержатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующе\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и:

гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_), проживающ\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_), проживающ\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*

именуем\_\_ в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий *[договор/последующий договор]* *(здесь и далее в скобках [] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки)* залога прав требования (ипотеки) (далее – Договор) о нижеследующем.

1. **Предмет договора**

Встречающиеся в Договоре термины, написанные с заглавной буквы, имеют значения, определенные в *[Кредитном договоре/Договоре займа]* и Закладной *(с даты ее выдачи Залогодержателю – курсив включается в текст Последующего договора залога прав требования (ипотеки)),* если иное не определено Договором.

* *в случае если все залогодатели выступают заемщиками по Кредитному договору/Договору займа:* 
  1. Залогодатель(ли), являющийся(еся) Заемщиком(ами) (именуемый (е) далее по тексту Договора Заемщиком(ами) и/или Залогодателем(ями)) по *[Кредитному договору/Договору займа]* от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. №\_\_\_\_, заключенному в городе \_\_\_\_ между Залогодателем(ями) и Залогодержателем (далее – *[Кредитный договор/Договор займа]*), в целях обеспечения принятых на себя по *[Кредитному договору/Договору займа]* обязательств, передает(ют) в *[ипотеку/последующую ипотеку]* (залог) Залогодержателю права требования участника долевого строительства (далее – Имущество)[[3]](#footnote-4), вытекающие из
* *в случае если не все залогодатели выступают заемщиками по Кредитному договору/Договору займа либо не все заемщики по Кредитному договору/Договору займа выступают залогодателями по Договору:*

1.1. Залогодатель(ли) в целях обеспечения исполнения обязательств, принятых на себя граждан\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* (далее – Заемщик(и)) по *[Кредитному договору/Договору займа]* от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ *(далее – [Кредитный договор/Договор займа]),* заключенному в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Залогодержателем и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* (паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.), зарегистрирован\_\_) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* (паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.), зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее – Заемщик(и)),передает в *[ипотеку/последующую ипотеку]* (залог) Залогодержателю права требования участника долевого строительства (далее – Имущество)[[4]](#footnote-5), вытекающие из

* *в случае если права требования участника долевого строительства возникли у Залогодателя на основании* *договора участия в долевом строительстве:*

договора участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. №\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Договор приобретения), заключенного между Залогодателем и ***\_\_\_\_\_*** *(указывается наименование застройщика)* (далее – Застройщик)

* *в случае если права требования участника долевого строительства возникли у Залогодателя на основании договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве:*

заключенного «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. между Залогодателем и **\_\_\_\_\_\_\_\_** *(указывается наименование цедента по договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве)* (далее – Цедент) договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. №\_\_\_\_ (далее – Договор приобретения), заключенному между **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(указывается наименование цедента по договору уступки прав по договору участия в долевом строительстве)* и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** *(указывается наименование застройщика)* (далее – Застройщик).

* 1. Государственная регистрация Договора приобретения осуществлена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрирующего органа) «\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_ г., номер государственной регистрации \_\_\_\_\_\_\_.
  2. В соответствии с Договором приобретения Залогодатель уплатил *[Застройщику/Цеденту]* \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе за счет Заемных средств по *[Кредитному договору/Договору займа]* *(указываются реквизиты первоначального [Кредитного договора/Договора займа])* \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, и приобрел право требовать от Застройщика передачи ему в собственность жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства и находящегося по адресу \_\_\_\_\_, состоящего из \_\_\_ комнат, общей проектной площадью \_\_\_ кв. м, расположенного на \_\_ этаже \_\_-этажного жилого дома, под условным номером \_\_\_\_\_ в соответствии с проектно-сметной документацией (далее Имущественные права/ Жилое помещение, а совместно – Имущество).
  3. Имущественные права оценивается Сторонами по взаимному согласию в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей *(цена указывается в соответствии с информацией, указанной в отчете независимого оценщика)*.
  4. Залогодатель подтверждает, что на день подписания Договора Имущественные права никому не уступлены, не подарены, не заложены, в споре, под арестом не состоят, какими-либо иными обязательствами не обременены*, за исключением предшествующего залога, сведения о котором указаны в Договоре (курсив добавляется в Последующий договор залога прав требования (ипотеки))*, *за исключением предшествующего залога, сведения о котором указаны в Договоре, и который будет погашен одновременно с регистрацией залога в пользу Залогодержателя (курсив добавляется в договор залога прав требования (ипотеки) в случае, когда погашение предшествующего залога будет происходить одновременно с регистрацией залога в пользу нового залогодержателя).*
* *для Договора залога прав требования (ипотеки):*

Стороны договорились, что права Залогодержателя по Договору удостоверяются закладной, составляемой Залогодателем и выдаваемой Залогодержателю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрирующего органа) (далее – Закладная). В случае перехода прав Залогодержателя по Договору к другому лицу вследствие передачи Залогодержателем прав на Закладную другому лицу Залогодержателем будет являться законный владелец Закладной.

* *для Последующего договора залога прав требования (ипотеки):*

Настоящим Стороны подтверждают, что до подписания Договора Залогодатель проинформировал Залогодержателя о том, что Имущественные права находятся в залоге (предшествующей ипотеке) в силу *[закона/договора],* о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись за №\_\_ *(указывается номер(а) регистрационной(ых) записи(ей) в ЕГРП)* в обеспечение исполнения обязательств по возврату суммы *[кредита/займа]*, полученного по *[кредитному договору/договору займа]* № \_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенному между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается кредитор/займодавец по первоначальному кредиту/займу)* и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются заемщики по первоначальному кредиту/займу)* (далее – Первоначальный *[кредит/заем]*), а также предоставлены сведения об Имущественных правах, их оценке, существе, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого предшествующей ипотекой. На дату заключения настоящего Договора Залогодателем предоставлено Залогодержателю надлежащим образом оформленное согласие предшествующего залогодержателя на передачу Имущественных прав в последующий залог по настоящему Договору, а также подтверждение отсутствия запрета на последующий залог Имущественных прав в договорах, заключенных с предшествующим залогодержателем. После полного исполнения обязательств по Первоначальному *[кредиту/займу]* и погашения регистрационной записи о залоге (ипотеке) Имущественных прав/Жилого помещения в пользу предшествующего залогодержателя Стороны обязуются внести необходимые изменения в настоящий Договор.

* 1. После завершения строительства Жилого помещения и одновременно с государственной регистрацией права собственности Залогодателя на Жилое помещение Залогодатель в обеспечение обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа],* передает в ипотеку (залог) Залогодержателю квартиру, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящую из \_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенную на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, *[кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)* (далее – Жилое помещение).
  2. Имущество передано в *[залог/последующий залог]* (ипотеку) в обеспечение исполнения обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]*, в соответствии с которым Залогодержателем предоставлены Заемные средства (далее по тексту Договора равнозначным термином является «Основной долг») Залогодателю (Заемщику) на следующих существенных условиях:
* *для Договора залога прав требования (ипотеки):*

**Сумма заемных средств** – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.

* *для Последующего договора залога прав требования (ипотеки):*

**Максимальная сумма заемных средств –\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей.** Сумма фактически предоставленных по *[Кредитному договору/Договору займа]* денежных средств указывается в Графике платежей, являющимся приложением к *[Кредитному договору/Договору займа]*.

* + 1. **Процентная ставка:**
* *если процентная ставка является фиксированной на весь срок действия кредитного договора/договора займа (без применения опции "Переменная ставка") п. 1.8.2.1 излагается в следующей редакции:*
  + - 1. С даты заключения *[Кредитного договора/Договора займа]* по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), если *[Кредитным договором/Договором займа]* не установлено иное, процентная ставка составляет **\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых. *(при кредитовании с условием о наличии Личного страхования указывается ставка, повышенная* *на размер страховой маржи).*
* *если процентная ставка является переменной в течение срока действия кредитного договора/договора займа (в случае применения опции "Переменная ставка") п. 1.8.2.1 излагается в следующей редакции:*

1.8.2.1. Процентная ставка (r) – переменная величина, агрегирующая в себе значения двух частей – индексируемой части (INDEX) и маржи (m):

r = INDEX + m,

где

индексируемая часть INDEX – зависит от значения индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации и подлежит ежеквартальному плановому пересчету. Часть INDEX определяется на каждый расчетный календарный квартал 15 числа месяца предшествующего расчетному календарному кварталу, т.е. 15 декабря, 15 марта, 15 июня, 15 сентября (далее – Плановый пересчет процентной ставки, Плановый пересчет).

Значение части INDEX рассчитывается по формуле:

где

(*i*) – месяц, предшествующий расчетному календарному кварталу;

ИПЦ(*i*-1) – индекс потребительских цен на товары и услуги первого месяца, предшествующего месяцу (*i*), в процентах к предыдущему месяцу;

ИПЦ(*i*-2) – индекс потребительских цен на товары и услуги второго месяца, предшествующего месяцу (*i*), в процентах к предыдущему месяцу;

ИПЦ(*i*-3) – индекс потребительских цен на товары и услуги третьего месяца, предшествующего месяцу (*i*), в процентах к предыдущему месяцу.

Показатели ИПЦ(*i*-1), ИПЦ(*i*-2), ИПЦ(*i*-3) публикуются на официальном [сайте Росстата](http://www.gks.ru/) ([www.gks.ru](http://www.gks.ru))[[5]](#footnote-6). Значение переменной величины (часть INDEX) может изменяться не только в сторону уменьшения, но и в сторону увеличения, изменение значений переменной величины (части INDEX) в прошлых периодах не свидетельствует об изменении значений этой переменной величины в будущем.

Полученное значение части INDEX округляется до двух знаков после запятой по математическим правилам, промежуточное округление не допускается.

маржа m – с даты заключения *[кредитного договора/договора займа]* до полного возврата Заемных средств устанавливается в размере \_\_%. *(значение, установленное АО «АИЖК», увеличенное на размер страховой маржи, действующей на дату заключения Кредитного договора/договора займа, и на надбавку 0,5 п.п. в случае применения опции «Справка о доходах по форме Кредитора»)*

После Планового пересчета процентной ставки новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня календарного квартала (соответственно, с 01 января, 01 апреля, 01 июля, 01 октября) по последний календарный день календарного квартала (соответственно, по 31 марта, 30 июня, 30 сентября, 31 декабря).

При проведении Планового пересчета процентной ставки График платежей пересчитывается, при этом Размер ежемесячного платежа остается неизменным, а срок денежного обязательства корректируется в пределах Срока пользования заемными средствами согласно п.1.8.3 Договора.

График платежей рассчитывается с учетом следующего:

* с даты заключения *[Кредитного договора/Договора займа]* по конец данного календарного года расчет производится исходя из размера процентной ставки, определенной на дату заключения *[кредитного договора/договора займа]*;
* с даты Планового *или Внепланового (курсив добавляется при кредитовании с условием о наличии Личного страхования)* пересчета процентной ставки по конец календарного года, в котором произошло изменение процентной ставки, расчет производится исходя из нового размера процентной ставки;
* на оставшийся период расчет осуществляется в соответствии с прогнозными значениями индекса потребительских цен на товары и услуги в соответствии с Денежно-кредитной политикой, опубликованной на сайте Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)). При отсутствии прогнозного показателя на определенный год, используется опубликованный прогнозный показатель, максимально приближенный к данному году.

Процентная ставка не может принимать значения ниже 5% (пяти процентов) годовых (минимальное значение). Если в результате Планового пересчета величина годовой процентной ставки окажется ниже указанного значения, то на расчетный квартал процентная ставка устанавливается в размере минимального значения.

При проведении Планового *или Внепланового пересчета (курсив добавляется при включении в Договор п. 1.8.2.2-1.8.2.7)* процентной ставки новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к *[Кредитному договору/Договору займа]*, Договору и без внесения изменений в Закладную.

На дату заключения *[Кредитного договора/Договора займа]* процентная ставка составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых. *(курсив не включается в текст Договора в случае включения в него пунктов 1.8.2.2-1.8.2.8)*

* *при кредитовании с условием о наличии Личного страхования добавляются следующие пункты (1.8.2.2-1.8.2.8):*
  + - 1. В период надлежащего исполнения обязательства по Личному страхованию процентная ставка, определенная согласно п. 1.8.2.1 Договора, уменьшается на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентных пункта(ов) *(указывается действующий на дату заключения кредитного договора/договора займа размер страховой маржи).*
      2. В случае нарушения обязательств по осуществлению Личного страхования Залогодержатель обязуется уведомить Заемщика(ов) не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страховой премии, об изменении процентной ставки (далее **–** Внеплановый пересчет процентной ставки). Уведомление Заемщика(ов) осуществляется в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*.
      3. В случае ненадлежащего исполнения обязательства по Личному страхованию (отсутствие у Залогодержателя информации об оплаченной премии по договору личного страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Заемщика(ов) Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки) условие п. 1.8.2.2 Договора прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик(и) был(и) уведомлен(ы) Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, применяется и действует до даты окончания срока действия *[Кредитного договора/Договора займа]* процентная ставка согласно п. 1.8.2.1 Договора, при этом Залогодержатель предоставляет Заемщику(ам) новый График платежей и информацию о *[ПСК/ПСЗ]* *(если заключается кредитный договор – ПСК, если договор займа – ПСЗ)* в срок до 15 (пятнадцатого) (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца ввода в действие нового значения процентной ставки.
      4. При проведении Внепланового пересчета процентной ставки График платежей пересчитывается, при этом корректируется срок в пределах Срока пользования заемными средствами и размер ежемесячного платежа в соответствии с п. 1.8.4 Договора.
      5. Оплата Заемщиком(ами) страховой премии по договору личного страхования после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Залогодатель был уведомлен Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п. 1.8.2.2 Договора.
      6. В случае оплаты Заемщиком(ами) страховой премии по договору личного страхования до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Заемщика(ов) Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, процентная ставка согласно п. 1.8.2.1 Договора и новый График платежей не вступают в силу.
      7. На дату заключения *[Кредитного договора/Договора займа]* процентная ставка составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых.
* *при предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» с повышенной до момента прекращения предшествующей ипотеки ставкой добавляется п. 1.8.2.9 (только для договора залога прав требования) в следующей редакции (не допускается в случае применения опции «Переменная ставка»):*
  + - 1. При предъявлении Заемщиком Кредитору документального подтверждения прекращения предшествующей ипотеки и регистрации ипотеки в пользу Кредитора процентная ставка, установленная в п. 1.8.2.1 Договора, уменьшается на \_\_\_\_\_ п.п. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) *(указывается величина, на которую была увеличена процентная ставка)*. Новое значение процентной ставки начинает действовать с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Кредитором копии выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащей информацию о праве собственности Заемщика на Предмет ипотеки и отсутствии обременения права в пользу предшествующего кредитора.
    1. **Срок пользования заемными средствами** – с даты фактического предоставления Заемных средств по последнее число \_\_\_\_\_\_-ого *(указывается срок в месяцах)* календарного месяца(обе даты включительно)*.*
    2. **Размер Ежемесячного платежа** рассчитывается по следующей формуле:
* *при кредитовании без применения опции «Переменная ставка»:*

где

ООД – Остаток основного долга (Заемных средств);

ПС – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в *[Кредитном договоре/Договоре займа]*;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средствПП соответствует сроку, указанному в п. 1.8.3 Договора (в месяцах), минус 1 (один).

Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до рубля либо копеек (согласно Графику платежей), при этом округление производится по математическим правилам.

Размер Ежемесячного платежа *[рассчитывается на дату предоставления Заемных средств – для Договора залога прав требования (ипотеки)/ указывается в Графике платежей – для Последующего договора залога прав требования (ипотеки)]* и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки на условиях *[Кредитного договора/Договора займа]* (при наличии таких условий) или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Заемных средств, в порядке, установленном Договором.

В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней на будущие годы, фактические платежи по исполнению обязательств могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения Основного долга, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование Заемными средствами, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

* *при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»:*

,

где

К – понижающий коэффициент, на дату заключения *[Кредитного договора/Договора займа]* равный 95 % (девяносто пять процентов);

СОД – сумма основного долга (заемных средств);

БПС – базовая процентная ставка, рассчитываемая как 1/12 от годовой процентной ставки, равной \_\_\_% *(базовая процентная ставка, установленная АО «АИЖК» на дату расчета размера платежа, по продукту, с которым применяется опция, для аналогичного значения К/З с применением вычетов и надбавок (при наличии оснований);*

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средствПП соответствует сроку, указанному в п. 1.8.3 Договора (в месяцах), минус 1 (один).

Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до рубля, при этом округление производится в большую сторону.

Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату заключения *[Кредитного договора/Договора займа] и может быть изменен только в случае Внепланового пересчета процентной ставки. В случае Внепланового пересчета процентной ставки Размер ежемесячного платежа увеличивается на 5% (пять процентов) (курсив добавляется в случае принятия Заемщиком на дату заключения Договора обязательства осуществлять Личное страхование).*

В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней на будущие годы, фактические платежи по исполнению обязательств могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения Основного долга, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование Заемными средствами, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

* + 1. **Сроки совершения ежемесячных платежей:**
       1. Возврат Заемных средств по *[Кредитному договору/Договору займа]* осуществляется путем внесения Ежемесячных платежей, а также платежей за первый и последний процентные периоды.
       2. Денежные средства в сумме, достаточной для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), перечисляются в нижеследующие сроки:
          1. Платеж за первый процентный период подлежит внесению не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним процентный период, и направляется на погашение начисленных за первый процентный период процентов за пользование Заемными средствами.
          2. В последующие процентные периоды (кроме последнего процентного периода) платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов *(Плановых и/или Накопленных* *– включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)* производятся в виде Ежемесячных платежей.
          3. Датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является последний календарный день процентного периода. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей с нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.
          4. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Залогодержателя либо внесения в кассу Залогодержателя платежа за Последний процентный период, включающий сумму Остатка основного долга, неуплаченных процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно) за пользование Заемными средствами *(Плановых и/или Накопленных* *– включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»),* Просроченных платежей, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с Нерабочим днем датой полного исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком основного долга.
    2. **Цель предоставления** **Заемных средств** – погашение в полном объеме задолженности по *[Кредитному договору/Договору займа]* № \_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенному между *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается кредитор/займодавец по первоначальному кредиту/займу)* и *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указываются заемщики по первоначальному кредиту/займу).*
    3. При нарушении сроков возврата Заемных средств Заемщик(и) уплачивает(ют) Залогодержателю неустойку в виде пеней в размере 1/366 (одна трехсот шестидесяти шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения *[Кредитного договора/Договора займа]* от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Залогодержателя (включительно).
    4. Порядок и иные условия исполнения обязательств по возврату Заемных средств в случаях, не указанных в настоящем Договоре (досрочное полное или частичное исполнение обязательств, исполнение обязательств в случае возникновении Просроченных платежей и т.д.), осуществляются в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]* и Закладной.

1. **Права и обязанности сторон**
   1. **Залогодатель (Заемщик) обязуется:**
      1. Не отчуждать (уступать) заложенное Имущество, не осуществлять последующий залог (ипотеку) и не распоряжаться Заложенным Имуществом каким-либо иным образом без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
      2. Совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности Имущественных прав.
      3. Не совершать действий, влекущих прекращение Имущественных прав или уменьшение их стоимости.
      4. Принимать меры, необходимые для защиты Имущественных прав от посягательств со стороны третьих лиц.
      5. Сообщать Залогодержателю сведения об изменениях Имущественных прав, их нарушении третьими лицами и о притязаниях третьих лиц на эти права.
      6. По требованию Залогодержателя предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение своих обязательств поДоговору.
      7. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе, в случае если Залогодержатель возложил осуществление прав и исполнение обязанностей поДоговору на третье лицо – уполномоченного представителя Залогодержателя в соответствии с п. 2.4.8 Договора.
      8. Заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя, договор (полис) Имущественного страхования Имущества в течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Жилое помещение и на период до полного исполнения обязательств по *[кредитному договору/договору займа],* где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Залогодержатель, и представить Залогодержателю в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты их заключения, подлинные экземпляры договора (полиса) страхования, а также оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанного договора (полиса) страхования.

*(Залогодержатель вправе указать иные даты заключения договоров страхования.)*

* + 1. Страховая сумма по условиям вышеуказанных договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше Остатка основного долга, увеличенной на 10% (десять процентов), с соблюдением действующего законодательства Российской Федерации. При этом страховая сумма по договорам (полисам) Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости Имущества на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.
    2. Представлять не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) Залогодержателю оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по заключаемым договорам Имущественного страхования.
    3. Досрочно вернуть Заемные средства, уплатить начисленные проценты за пользование Заемными средствами и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Залогодержателем письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]* по основаниям в соответствии с п. 2.4.9 Договора.
    4. Предоставлять возможность Залогодержателю не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Имущества.
    5. В соответствии с п. 1 ст. 40, п. 3 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не сдавать Имущество внаем или в аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
    6. Принимать меры, необходимые для сохранности Имущества, включая текущий и капитальный ремонты.
    7. Уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Имущества.
    8. Предоставлять Залогодержателю не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Залогодержателя:
* сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса Российской Федерации) в части, касающейся изменения правового режима Имущества, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным;
* сведения об изменении фамилии, имени, отчества, реквизитов документа, удостоверяющего личность, фактического места жительства, адреса регистрации, адреса для направления корреспонденции, контактного телефона, адреса электронной почты для направления корреспонденции.

* + 1. *для Договора залога прав требования (ипотеки):*

В день подписания Договора под контролем и при участии Залогодержателя составить Закладную, удостоверяющую права Залогодержателя по *[Кредитному договору/Договору займа]* и по Договору, совершить все необходимые с его стороны действия по передаче Закладной и Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

*для Последующего договора залога прав требования (ипотеки)*

В течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней с даты подписания Договора под контролем и при участии Залогодержателя совершить все необходимые с его стороны действия по передаче Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации ипотеки(залога) Имущества *(срок не должен превышать 30 календарных дней).*

*для Последующего договора залога прав требования (ипотеки) добавляется п. 2.1.18:*

* + 1. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней с даты полного исполнения обязательств по Предшествующему *[кредиту/займу]* под контролем и при участии Залогодержателя заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору в части исключения сведений о предшествующем залоге (ипотеке) (при необходимости), а также составить Закладную, удостоверяющую права Залогодержателя по *[Кредитному договору/Договору займа]* и право залога Имущества, совершить все необходимые с его стороны действия по передаче указанных в настоящем пункте дополнительного соглашения и Закладной в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав
  1. **Залогодатель (Заемщик) имеет право:**
     1. Получить от Залогодержателя документы, подтверждающие исполнение денежного обязательства, удостоверенного закладной и обеспеченного залогом, после его полного и надлежащего исполнения.
     2. Владеть и пользоваться заложенным Имуществом в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения его стоимости.
* *при кредитовании с применением опции «Переменная ставка» добавляется следующий п. 2.2.3:*
  + 1. Не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты истечения Срока пользования заемными средствами направить Залогодержателю заявление о его продлении на срок, не превышающий срока, установленного п. 1.8.3 Договора, путем заключения дополнительного соглашения к *[Кредитному договору/Договору займа]* при совокупном соблюдении следующих условий:
* на дату истечения Срока пользования заемными средствами отсутствуют Просроченные платежи и суммы неуплаченной Залогодателем неустойки;
* сумма обязательств Залогодателя по уплате Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка основного долга в Последнем процентном периоде превышает размер Ежемесячного платежа согласно Графику платежей, действующему на дату направления указанного в настоящем пункте заявления.
  1. **Залогодержатель обязуется:**
     1. В случае прекращения Договора в связи с исполнением обеспеченного залогом обязательства в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства Российской Федерации, передать Залогодателю документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного залогом, а также передать Залогодателю Закладную.
     2. В случае передачи прав на Закладную (после ее оформления в соответствии с условиями Договора) новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом Залогодателя в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав на Закладную к новому владельцу Закладной с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения Залогодателем обязательств поДоговору и *[Кредитному договору/Договору займа]*.
     3. В случае прекращенияДоговора в связи с исполнением обеспеченного обязательства в полном объеме осуществить передачу Залогодателю документов, подтверждающих исполнение обязательства, обеспеченного залогом, а также передать Залогодателю Закладную.
* *при кредитовании с применением опции «Переменная ставка» добавляется п. 2.3.4:*
  + 1. Заключить с Заемщиком(ами) дополнительное соглашение к *[Кредитному договору/Договору займа]* о продлении Срока пользования *[кредитом/займом]* на срок, не превышающий срока, определенного в п. 1.8.3 Договора, на основании заявления Заемщика(ов), полученного в соответствии с п. 2.2.3 настоящего Договора при соблюдении установленных указанным пунктом условий.
  1. **Залогодержатель имеет право:**
     1. Проверять документально наличие (действительность прав) Заложенного Имущества.
     2. Осуществлять права Залогодержателя в соответствии с действующим законодательством, в том числе предусмотренные Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
     3. Независимо от наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства требовать в суде перевода на себя Имущественных прав, если Залогодатель не исполнил обязанности, предусмотренные пп. 2.1.1-2.1.5 Договора.
     4. Вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о заложенном праве.
     5. В случае неисполнения Залогодателем обязанностей, предусмотренных [п. 2.1.4](#sub_564) Договора, самостоятельно предпринимать меры, необходимые для защиты Заложенного Имущества от нарушений со стороны третьих лиц.
     6. Передать права на Закладную другому лицу путем совершения сделки и совершения на закладной отметки о новом владельце Закладной и передать саму Закладную.
     7. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.
     8. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – уполномоченного представителя Залогодержателя.
     9. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]* путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы *[кредита/займа]*, начисленных в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*, но не уплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:
  2. при просрочке осуществления очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
  3. при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна;
  4. в случае полной или частичной утраты или повреждения Имущества;
  5. при грубом нарушении правил пользования Имуществом, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Имущества, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Имущества;
  6. при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Имущества;
  7. при обнаружении незаявленных обременений на Имущество;
  8. при неисполнении или ненадлежащем исполнении Залогодателем обязательств по Имущественному страхованию;
  9. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
  10. по иным основаниям, предусмотренным в *[Кредитном договоре/Договоре займа]*;
  11. при обнаружении незаявленных Залогодателем обременений на Заложенное Имущество;
  12. в случае утраты, уступки или прекращения Заложенного Имущества.
      1. Обратить взыскание на Имущество при неисполнении Залогодателем требования Залогодержателя о полном досрочном исполнении обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]* в случаях, установленных в п. 2.4.9Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, *в том числе при обращении взыскания на Имущество предшествующим залогодержателем,*  в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
      2. Проверять целевое использование *[кредита/займа]*.

1. **Срок действия договора и иные условия**
   * 1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до даты полного исполнения Залогодателем обязательств, предусмотренных *[Кредитным договором/Договором займа]*, обеспеченных ипотекой и удостоверенных Закладной. *При этом в Договоре должны содержаться отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках предмета ипотеки. (курсив включается в текст Последующего договора об ипотеке)*
     2. Заложенное Имущество считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Стороны Договора обязаны совершить все необходимые действия по регистрации залога Имущества на основании Договора.
     3. Замена заложенного Имущества по Договору допускается только с письменного согласия Залогодержателя в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
     4. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации залога Имущества и выдачи Залогодержателю Закладной, производится под контролем Залогодержателя.
     5. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа].*
     6. Настоящим Залогодатель заявляет, что на момент подписания Договора:

* он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;
* в суд не подано заявление о признании его банкротом;
* в отношении него не возбуждена процедура банкротства.

В случае возникновения обстоятельств указанных в настоящем пункте, Залогодатель обязуется письменно уведомить об этом Залогодержателя в течение 5 рабочих дней с момента их возникновения.

* + 1. Настоящий Договор составлен и подписан в \_\_\_\_ (\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр – для органа по регистрации прав.
    2. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

1. **Местонахождение, реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| *ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ* | *ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(-И)* |

Фамилия, имя, отчество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес регистрации:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адресфактического проживания:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата рождения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ г.

Телефоны:

домашний: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

служебный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

мобильный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*(Комментарий: форма изложения данного раздела может изменяться по усмотрению Залогодержателя В подразделе «Залогодатель» указан минимальный перечень полей, которые должны быть заполнены. Данные вносятся по каждому из залогодателей).*

1. *Типовая форма Договора залога прав требования (ипотеки) используется в рамках продукта «Перекредитование» (в случае, когда на дату предоставления заемных средств по кредитному договору/договору займа предметом ипотеки по предшествующему кредиту/займу являются права требования по договору участия в долевом строительстве/уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве), в том числе с применением опции «Переменная ставка», «Материнский капитал» и «Справка о доходах по форме кредитора». Типовая форма Последующего договора залога прав требования (ипотеки) используется при оформлении последующей ипотеки в рамках продукта «Перекредитование». Если какой-либо пункт используется только в случае применения опции «Переменная ставка» или «Материнский капитал», то к данному пункту указан соответствующий комментарий. По умолчанию все пункты применимы к опциям «Переменная ставка» и «Материнский капитал», для опции «Справка о доходах по форме Кредитора» нет специальных пунктов, пункты Договора формируются в зависимости от ипотечного продукта и опции (при наличии), с которыми применяется данная опция.* [↑](#footnote-ref-2)
2. *Здесь и далее формулировки, указанные курсивом, но не выделенные серым цветом, включаются в текст договора (при этом шрифт приводится в соответствие с основным текстом Договора, курсив снимается) в соответствии с комментариями, выделенными серым цветом. Все комментарии, выделенные серым цветом, не включаются в текст Договора и удаляются при его заполнении.*

   *Все пояснения по тексту договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием договора и в текст договора не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста (в том числе сносок по тексту), номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту договора, а также сноски, подлежат корректировке.* *Данная форма договора может также применяться в случае, если залогом является имеющаяся квартира (при допущении такого варианта условиями продукта).* [↑](#footnote-ref-3)
3. Права требования по договору участия в долевом строительстве и/или недвижимое имущество (квартира), права на которое зарегистрированы в порядке, установленном в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. [↑](#footnote-ref-4)
4. Права требования по договору участия в долевом строительстве и/или недвижимое имущество (квартира), права на которое зарегистрированы в порядке, установленном в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. [↑](#footnote-ref-5)
5. В случае принятия нормативно-правовых актов, отменяющих расчет и использование индекса потребительских цен, с даты, следующей за датой вступления в силу соответствующих нормативно-правовых актов вместо индекса потребительских цен применяется актуальный показатель относительного изменения в процентах уровня потребительских цен на товары и услуги по сравнению с уровнем цен на аналогичные товары и услуги за предыдущий месяц. [↑](#footnote-ref-6)