Типовая форма закладной

*(табличная и текстовая часть) по продуктам:*

*«Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства» (в том числе с применением опций «Переменная ставка», «Материнский капитал», «Справка о доходах по форме кредитора», «Апартаменты», «Легкая ипотека»), «Перекредитование», (в том числе с применением опции «Переменная ставка», «Справка о доходах по форме кредитора», «Легкая ипотека»), «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» (в том числе с применением опции «Справка о доходах по форме кредитора»).[[1]](#footnote-2)*

*Все пояснения по тексту закладной, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием закладной и в текст закладной не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании закладной нарушает порядок нумерации нижеследующего текста, номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту закладной, подлежат корректировке. Варианты, заключенные в скобки [] курсивом, а также графы по типу предмета ипотеки выбираются в зависимости от вида сделки, ненужная информация подлежит удалению.*

ЗАКЛАДНАЯ

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

*(дата составления закладной)*

|  |
| --- |
| 1. **Залогодатель** |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Фамилия** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Имя** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Отчество** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата рождения** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Вид документа, удостоверяющего личность** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Серия** |  |  |  | **Номер** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Кем выдан** |  |  |  | **Дата выдачи** |  |  | |

|  |
| --- |
| 1. **Должник** |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Фамилия** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Имя** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Отчество** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата рождения** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Вид документа, удостоверяющего личность** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Серия** |  |  |  | **Номер** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Кем выдан** |  |  |  | **Дата выдачи** |  |  | |

|  |
| --- |
| 1. **Первоначальный залогодержатель** |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Наименование** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | ***[Лицензия/ОГРН]*** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | ***[Кем выдана/Кем зарегистрирован]*** |  |  |  |  | | --- | | **Местонахождение** | |  | |

В тексте настоящей закладной термин «Залогодержатель» употребляется для обозначения первоначального залогодержателя, а также любого последующего законного владельца закладной, приобретшего права на настоящую закладную в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

|  |
| --- |
| 1. **Обязательство, обеспеченное ипотекой.** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | ***[Кредитный договор/Договор займа]*** |  | **Номер** |  |  |  | **Дата заключения**  ***(дата предоставления Заемных средств – добавляется в случае заключения договора займа)*** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Место заключения** |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **Сумма заемных средств, руб[[2]](#footnote-3).** |  |  |  |  | |  |  | *(цифрами)* |  | *(прописью)* | | *При залоге имеющейся квартиры в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» дополнительно в настоящий раздел вносится графа «Цель использования Заемных средств»:* | | | | | | **Цель использования Заемных средств** |  | Приобретение жилого помещения в собственность Должника (Должника и иных лиц). | | | |  |  |  |  |  | | **Срок пользования Заемными средствами** |  | **С даты фактического предоставления Заемных средств по последнее число \_\_\_\_\_\_-ого** *(указывается срок в месяцах)* **(\_\_\_\_\_\_\_\_) календарного месяца (обе даты включительно)** | | |  |  | | --- | | **Размер процентов за пользование Заемными средствами, годовых** |  * *если процентная ставка является фиксированной на весь срок действия Договора (по всем продуктам без применения опции "Переменная ставка"):*   I.   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **С даты заключения Договора по дату фактического возврата Заемных средств (включительно)****[[3]](#footnote-4)1** |  | *(по всем продуктам, указывается процентная ставка, повышенная на размер страховой маржи)[[4]](#footnote-5)* |  |  |   *при предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) с повышенной процентной ставкой до момента регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя* ***и без применения опции «Переменная ставка»*** *включаются:*  *в случае, если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки – пп. 1 и 2 в следующей редакции*   1. Процентная ставка, установленная п. I закладной, подлежит изменению в случаях, если в течение первого или второго процентного периода: 2. произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Залогодержателя, то с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Залогодержателя, процентная ставка уменьшается на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п.[[5]](#footnote-6) и устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(прописывается понижение на 2,0 п.п. – в рамках агентской технологии, в рамках рефинансирования Кредитором может быть установлен иной размер надбавки, и процентная ставка согласно п. I, пониженная на 2 п.п. (или иную величину);* 3. не произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, то с третьего процентного периода процентная ставка увеличивается на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. и устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(значение, установленное в пп. а, дополнительно увеличенное на надбавку, устанавливаемую Кредитором с третьего процентного периода до регистрации ипотеки в пользу Кредитора: в рамках агентской технологии – 4,0 п.п., в рамках рефинансирования может быть установлено иное значение надбавки).* 4. Процентная ставка, установленная в рамках пп. б пп. 1, уменьшается на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. и устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(прописывается снижение на 6,0 п.п. – в рамках агентской технологии, или иное значение, установленное Кредитором в рамках рефинансирования, и процентная ставка, установленная в пп. б пп. 1, пониженная на 6,0 п.п. (или иную величину)* с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора*.*   *в случае, если применяется единоразовое увеличение процентной ставки – пп. 1 в следующей редакции:*  1) Процентная ставка, установленная п. I закладной, уменьшается на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. *(указывается величина в процентных пунктах, на которую была увеличена процентная ставка)* с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Залогодержателя.   * *если процентная ставка является переменной в течение срока действия Договора (по всем продуктам, кроме продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»,* ***в случае применения опции «Переменная ставка»)*** *п. I формулируется следующим образом:*  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))[[6]](#footnote-7). 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 Договора до полного возврата Заемных средств устанавливается в размере \_\_% (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_). *(значение, установленное АО «АИЖК», увеличенное на размер страховой маржи, действующей на дату заключения Договора, и на надбавку 0,5 п.п. в случае применения опции «Справка о доходах по форме Кредитора» или опции «Легкая ипотека», а также увеличенное на надбавку, установленную Кредитором до регитсрации ипотеки в пользу Кредитора в рамках продукта «Перекредитование», – 2,0 п.п. – в рамках агентской технологии, или иное значение, установленное Кредитором в рамках рефинансирования (если кредитор устанавливает повышенную ставку)*  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.  График платежей рассчитывается с учетом следующего:   * с даты заключения Договора по конец данного календарного года расчет производится исходя из размера процентной ставки, определенной на дату заключения Договора; * с даты Планового *или Внепланового (курсив добавляется в случае принятия Должником на дату заключения Договора обязательства осуществлять Личное страхование)* 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[[7]](#footnote-8) (фраза добавляется при включении в закладную п. II-VIII)* процентной ставки новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к Договору и без внесения изменений в закладную.  *На дату заключения Договора процентная ставка составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых*. *(курсив не включается в текст закладной в случае включения в него пунктов II-VIII).*   * *при предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) с повышенной процентной ставкой до момента регистрации ипотеки в пользу Кредитора и* ***с применением опции «Переменная ставка»****, включается:*   *в случае, если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки – пп. 1 и пп. 2 в следующей редакции:*  Процентная ставка также подлежит пересчету в соответствии с формулой, прописанной в п. I закладной, в следующих случаях:   1. если в течение первого или второго процентного периода: 2. произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Залогодержателя, то процентная ставка пересчитывается с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Залогодержателя, при этом маржа m устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. *(значение m, установленное в п. I, за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора: в рамках агентской технологии – 2,0 п.п., в рамках рефинансирования может быть установлен иной размер надбавки);* 3. не произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, то процентная ставка пересчитывается с третьего процентного периода, при этом маржа m устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. *(значение m, установленное в п. I, дополнительно увеличенное на надбавку, устанавливаемую Кредитором с третьего процентного периода до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, в рамках агентской технологии – 4,0 п.п., в рамках рефинансирования может быть установлено иное значение надбавки);* 4. если государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора произведена по истечении второго процентного периода, то процентная ставка пересчитывается с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, при этом маржа m устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. *(значение, установленное в пп. б пп. 1, сниженное на 6,0 п.п. – в рамках агентской технологии, в рамках рефинансирования может быть установлено иное значение надбавки)*   *в случае, если применяется единоразовое увеличение процентной ставки – пп. 1 в следующей редакции:*   1. Процентная ставка подлежит пересчету с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Залогодержателя в соответствии с формулой, прописанной в п. I закладной, при этом маржа m устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. *(значение, установленное в п. I, за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора)*.   *При кредитовании с условием о наличии Личного страхования (применимо для всех продуктов) добавляются следующие пп. II-VIII:*   1. В период надлежащего исполнения Должником обязательства по Личному страхованию процентная ставка, определенная согласно п. I настоящего раздела закладной, уменьшается на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентных пункта(ов) *(указывается действующий размер страховой маржи).* 2. В случае нарушения Должником обязательств по осуществлению Личного страхования Залогодержатель обязуется уведомить Должника не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страховой премии, об изменении процентной ставки (далее – Внеплановый пересчет процентной ставки). Уведомление Должника осуществляется в соответствии предусмотренными Договором и закладной способами. 3. В случае ненадлежащего исполнения Должником 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 Должника о Внеплановом пересчете процентной ставки) условие п. II настоящего раздела прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Должник был уведомлен Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, применяется и действует до даты окончания срока действия Договора процентная ставка согласно п. I настоящего раздела закладной, при этом Залогодержатель предоставляет Должнику 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. 6.1.10 закладной. 5. Оплата Должником страховой премии по договору личного страхования после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Должник был уведомлен Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п. II настоящего раздела закладной. 6. В случае оплаты Должником страховой премии по договору личного страхования до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Должника Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, процентная ставка, указанная в п. I настоящего раздела Закладной, и новый График платежей не вступают в силу. 7. **На дату составления настоящей закладной процентная ставка за пользование Заемными средствами составляет** \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(указывается пониженная на размер страховой маржи процентная ставка)*.   *При предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» добавляется п. IХ*   1. При предъявлении Должником Залогодержателю документального подтверждения целевого использования Заемных средств процентная ставка, установленная в п. I закладной, уменьшается на 4,0 (четыре) п.п. Новое значение процентной ставки начинает действовать с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Залогодержателем копии документа, подтверждающего целевое использование Заемных средств, а именно *(выбирается подходящий вариант в зависимости от условий сделки)*:  * выписки из Единого государственного реестра недвижимости на приобретаемое жилое помещение или иного документа, подтверждающего право собственности Должника на жилое помещение (например, договора купли-продажи продажи с отметкой органа регистрации прав о праве собственности), и документа, подтверждающего получение *[продавцом* / *перечисление на счет продавца]* в рамках договора приобретения денежных средствот Должника в размере не менее Суммы заемных средств согласно разделу 4 закладной (в качестве такого документа может быть предоставлена выписка по счету, заверенная банком, платежное поручение с отметкой банка об исполнении, иные документы (кассовый чек и т.д.), оформленные по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации формам); * зарегистрированного *[договора участия в долевом строительстве/ договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве]* и документа, подтверждающего получение *[Застройщиком/ Цедентом*/ *перечисление на счет Застройщика/ Цедента]* в рамках негоденежных средствот Должника (участника долевого строительства) в размере не менее Суммы заемных средств согласно разделу 4 закладной (в качестве такого документа может быть предоставлена выписка по счету, платежное поручение, иные документы (кассовый чек и т.д.), оформленные по утвержденным нормативными актами формам); * решения о вступлении в ЖСК и справки об уплате паевых взносов в полном объеме или иных документов, подтверждающих перечисление Должником денежных средств в размере не менее Суммы заемных средств согласно разделу 4 закладной в счет уплаты паевых взносов в ЖСК».  |  | | --- | | **Размер ежемесячного платежа, руб.** |  |  |  |  | | --- | --- | --- | |  |  |  | | *(цифрами)* |  | *(прописью)* | |  |  |  |   Порядок уплаты и размер Ежемесячного платежа, а также порядок уплаты и размеры платежей за Первый и Последний процентные периоды определяются с учетом Раздела 6 настоящей закладной. В случае изменения размера процентной ставки или в случае возникновения иных обстоятельств, влекущих изменение Графика платежей, Залогодержатель размещает в Личном кабинете либо подписывает и направляет (передает) Должнику новый График платежей в соответствии с условиями Договора. |

|  |
| --- |
| 1. **Предмет ипотеки** |
| |  | | --- | | Предметом ипотеки являются Права требования в отношении Объекта долевого строительства, участие в строительстве которого осуществляется с использованием Заемных средств *(графа применяется при составлении Закладной на права требования)* |  |  | | --- | | **Название и описание, достаточные для идентификации** |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Объект долевого строительства***(графа применяется при составлении Закладной на права требования (до регистрации права собственности на Квартиру/Нежилое помещение)* | **Описание** ***(указывается адрес и все данные по объекту в соответствии с ДУДС)*** | ***[Условный/ Инвентарный]* номер** | **Наименование дата и номер договора, влекущего возникновение имущественных прав требования на *[Квартиру/ Нежилое помещение]*** | |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | ***[Квартира/ Нежилое помещение]*** | **Описание** *(указывается адрес, количество комнат и площадь квартиры/нежилого помещения)* | ***[Кадастровый/ условный/ инвентарный]* номер** | |  |  |  |  | | --- | | **Сведения о подлежащих государственной регистрации обременениях правами третьих лиц на дату регистрации ипотеки** | |  |  |  | | --- | | **Денежная оценка предмета ипотеки** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **Права требования, составляющие предмет ипотеки, руб.** *(графа применяется при составлении Закладной на права требования (до регистрации права собственности на Квартиру/Нежилое помещение)* |  |  |  |  | | *(цифрами) (прописью)* | | | | |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | ***[Квартира/Нежилое помещение], руб.*** |  |  |  |  | |  |  | *(цифрами)* |  | *(прописью)* |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Оценщик** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Номер отчета** |  |  |  | **Дата составления отчета** |  |  | |

1. **Условия и порядок исполнения денежного обязательства по закладной.**

**Термины и определения**

Используемые в закладной термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе

**График платежей –** информационный расчет Ежемесячных платежей Должника, составляемый Залогодержателем и предоставляемый Должнику способом, определенным настоящей закладной, по факту предоставления Заемных средств, а также в случаях изменения размера Ежемесячного платежа и/или Процентной ставки (если предусмотрено условиями Договора) и/или Срока пользования заемными средствами в соответствии с условиями настоящей закладной, в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по настоящей закладной. График платежей в отношении плановых Ежемесячных платежей учитывает случаи, когда последний календарный день Процентного периода совпадает с Нерабочим днем.

**Договор** – *[Кредитный договор/Договор займа]*, указанный в разделе 4 закладной.

**Договор страхования –** Договоры (полисы) страхования, прописанные в п. 6.2.1.1 закладной, по условиям которых первым выгодоприобретателем является Залогодержатель.

**Должник –** лицо(а), поименованное(ые) в разделе 2 настоящей закладной.

**Ежемесячный платеж –** ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату Заемных средств (Основного долга) и уплате начисленных процентов (*Плановых и/или Накопленных[[8]](#footnote-9) – включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)* в соответствии с Графиком платежей.

**Заемные средства** – сумма денежных средств, предоставленная Должнику(ам) в рамках Договора (далее по тексту Закладной равнозначным термином является «Основной долг»).

**Закладная** – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Должника получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) Предмета ипотеки.

**Залогодатель** – собственник(-и) Предмета ипотеки.

**Залогодержатель** – Законный владелец настоящей закладной.

**Имущественное страхование –** страхование рисков, связанных с утратой (гибелью), недостачей или повреждением недвижимого имущества, являющегося Предметом ипотеки.

**Личное страхование** – страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Должника, имеющего доход на дату заключения Договора, в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) *(включается при наличии).*

**Личный кабинет заемщика –** информационное пространство, представляющее собой web-сервис, предназначенный для обмена информацией между Должником (Залогодателем) и Кредитором (Залогодержателем) в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации, доступ к которому предоставляется Кредитором (Залогодержателем) (при наличии соответствующего сервиса) с использованием индивидуального логина и пароля.

**Накопленные проценты –** положительная разница между суммами Плановых процентов, начисленных за Процентные периоды, и Ежемесячных платежей в счет уплаты Плановых процентов согласно Графику платежей, уплата которой осуществляется в рассрочку в течение Срока пользования заемными средствами в соответствии с Графиком платежей. *(данный термин и определение вводятся при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*

**Нерабочие дни** – суббота и воскресенье (выходные дни), а также нерабочие праздничные дни, установленные Трудовым кодексом Российской Федерации, и те дни, на которые переносятся выходные дни в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации о переносе выходных дней на другие дни в очередном календарном году. В случаях, когда в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

**Объект долевого строительства** – подлежащее передаче Должнику на основании заключенного между Должником и Застройщиком договора участия в долевом строительстве жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, участие в строительстве которого осуществляется с привлечением Заемных средств, предоставленных по Договору. *(Данный термин и определение вводятся, если предметом ипотеки являются права требования по договору участия в долевом строительстве)*

**Остаток основного долга (заемных средств) –** сумма заемных средств, прописанных в разделе 4 настоящей закладной, за вычетом произведенных Должником платежей в счет ее возврата.

**Первый процентный период** – период с даты, следующей за датой предоставления Заемных средств, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлены Заемные средства (обе даты включительно).

**Переплата –** поступивший Залогодержателю в отсутствие уведомления о досрочном возврате Заемных средств платеж Должника в сумме, превышающей размер обязательств по возврату Остатка основного долга, начисленных процентов (*Плановых и/или Накопленных – включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии).

**Плановые проценты –** проценты, начисленные за текущий Процентный период на Остаток основного долга, указанный в Графике платежей по состоянию на начало текущего Процентного периода. *(Данный термин и определение вводятся при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*

**Последний процентный период** – период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства Должника по настоящей закладной исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно).

**Предмет ипотеки** – имущество (недвижимое имущество либо имущественные права требования), обеспечивающее исполнение обязательств по Договору и настоящей закладной, залог которого возникает на основании федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при наступлении указанных в нем обстоятельств (ипотека в силу закона).

**Просроченный платеж** – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, неуплаченные в сроки, установленные настоящей закладной, и включающие неуплаченные суммы по возврату Остатка суммы заемных средств и/или уплате начисленных процентов *(Плановых и/или Накопленных – включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*.

**Процентный период** – период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно).

**Стороны –** Должник (Залогодатель) и Залогодержатель совместно упоминаемые в тексте настоящей закладной.

* 1. **Порядок пользования Заемными средствами и их возврата.**
     1. Проценты за пользование Заемными средствами начисляются за Процентный период из расчета фактического количества календарных дней в Процентном периоде и фактического Остатка основного долга, исчисляемого на начало каждого календарного дня пользования Заемными средствами в Процентном периоде, начиная с даты, следующей за датой фактического предоставления Заемных средств, и по дату фактического возврата Заемных средств либо по дату вступления в силу соглашения сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
     2. Расчет Остатка основного долга и суммы процентов за пользование Заемными средствами производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых за пользование Заемными средствами, промежуточных округлений до копеек в течение Процентного периода не допускается.
     3. Базой для начисления процентов за пользование Заемными средствами является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
     4. Должник возвращает Заемные средства и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентный периоды.
     5. Исполнение обязательств по Договору может быть осуществлено Должником следующими способами:
        1. В случае если Залогодержателем является кредитная организация, в том числе в результате передачи прав на Закладную:

1. безналичным списанием Залогодержателем денежных средств со счета на счет Залогодержателя на основании разовых или долгосрочных распоряжений;
2. внесением наличных денежных средств в кассу Залогодержателя;
3. списанием по поручению Должника денежных средств с любого из счетов Должника, открытых у Залогодержателя, в счет погашения задолженности по Договору.

В случае списания средств в валюте, отличной от валюты Заемных средств, Залогодержатель вправе конвертировать денежные средства в валюту обязательства по курсу Залогодержателя на день совершения операции.

* + - 1. В случае если Залогодержателем является некредитная организация, в том числе в результате передачи прав на Закладную:

1. безналичным перечислением денежных средств со счетов Заемщика на счет Залогодержателя;
2. безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет Залогодержателя;
3. внесением наличных денежных средств в кассу Залогодержателя (при ее наличии).
   * 1. Должник перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), 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) Должник осуществляет платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов (*Плановых и/или Накопленных – включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)* в виде Ежемесячных платежей. Заемщик обязан обеспечить наличие Ежемесячных платежей в размере, установленном Договором и закладной, на счете либо в кассе Залогодержателя на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений Залогодержателя.
        3. Датой исполнения обязательств Должника по уплате Ежемесячных платежей является последний календарный день Процентного периода. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Должника по уплате Ежемесячных платежей с нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.
        4. В случае если в текущем Процентном периоде размер процентов, начисленных за фактическое количество дней пользования Заемными средствами в течение Процентного периода, превышает плановый размер Ежемесячного платежа, то платеж за указанный Процентный период определяется равным сумме процентов, фактически начисленных за текущий Процентный период. *(Данный пункт исключается в случае кредитования с применением опции «Переменная ставка»)*
        5. 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. В случае если на момент полного возврата Заемных средств общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, вследствие произошедших переносов Нерабочих дней отличается (в большую или меньшую сторону) от суммы процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями Договора и закладной, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка основного долга и суммы фактически начисленных, но неуплаченных процентов (*Плановых и/или Накопленных – включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*, а также сумм неустойки (при наличии).
     3. В случае если размер Ежемесячного платежа превышает полный фактический объем обязательств Должника, то такой платеж определяется равным полному фактическому объему обязательств Должника на дату очередного платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.

*при кредитовании с применением опции «Переменная ставка» данный пункт излагается в следующей редакции:*

В случае если размер обязательств Должника по уплате Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка основного долга в Последнем процентном периоде отличается от размера Ежемесячного платежа, платеж за Последний процентный период определяется равным полному фактическому объему обязательств Заемщика на дату такого платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.

В случае если при отсутствии Просроченных платежей и неустойки размер обязательств Заемщика по уплате Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка основного долга в Последнем процентном периоде больше размера Ежемесячного платежа, Заемщик обязуется произвести платеж за Последний процентный период в сумме Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка основного долга, за исключением случаев, когда Заемщик воспользовался правом, предусмотренным п. 6.2.2.2 настоящей закладной.

* + 1. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Должником из суммы Ежемесячного платежа, полученного Залогодержателем, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов *(в первую очередь погашаются обязательства по уплате Плановых процентов, во вторую очередь – Накопленных процентов – вариант при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)* за соответствующий Процентный период, во вторую очередь *(в третью очередь* – *вариант при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)* – обязательства по возврату Остатка основного долга.
* *при предоставлении Заемных средств в рамках продуктов: «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры», «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Перекредитование»* ***без применения опции «Переменная ставка*** *п. 6.1.10 излагается в следующей редакции:*
  + 1. Размер Ежемесячного платежа определяется по формуле:

где:

ООД – Остаток основного долга (заемных средств);

ПС – величина, равная 1/12 (одной двенадцатой) от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с настоящей закладной;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средств ПП соответствует сроку, указанному в разделе 4 закладной (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 и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки на условиях настоящей закладной (при наличии таких условий) или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Заемных средств, в порядке, установленном закладной.

*в случае, если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки добавляется абзац в следующей редакции:*

При пересчете размера ежемесячного платежа по вышеуказанной формуле в связи с изменениями процентной ставки на основании пп. 1 и пп. 2 п. I раздела 4, величина процентной ставки (ПС) устанавливается:

* в размере \_\_ % (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(указывается значение согласно I, пониженное на 2 п.п., – в рамках агентской технологии, для кредитов (займов) в рамках рефинансирования Кредитором может быть установлен иной размер надбавки и пониженное на размер страховой маржи (0,7 п.п.) в случае, если в раздел 4 закладной включены п. II-VIII) –* при изменении процентной ставки на основании пп. а пп. 1 п. I раздела 4 и при изменении на основании пп. 2 п. I раздела 4;
* в размере \_\_ % (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(указывается значение согласно пп. б пп. 1 п. I раздела 4, пониженное на размер страховой маржи (0,7 п.п.) в случае, если в раздел 4 закладной включены п. II-VIII) –* при изменении процентной ставки на основании пп. б пп. 1 п. I раздела 4.

*в случае, если применяется единоразовое увеличение процентной ставки добавляется абзац в следующей редакции:*

При пересчете размера ежемесячного платежа по вышеуказанной формуле в связи с изменениями процентной ставки на основании пп. 1 п. I раздела 4, величина процентной ставки (ПС) устанавливается в размере \_\_ % (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(указывается значение согласно пп. 1 п I раздела 4, пониженное на размер страховой маржи (0,7 п.п.) в случае, если в раздел 4 закладной включены п. II-VIII).*

Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется Залогодержателем Должнику способами, предусмотренными закладной. 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 предоставлении Заемных средств в рамках продуктов: «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Перекредитование» с применением опции «Переменная ставка» п. 6.1.10 излагается в следующей редакции:*

6.1.10. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по следующей формуле:

где:

К – понижающий коэффициент, на дату заключения Договора равный 95% (девяносто пять процентов);

СОД – сумма основного долга (заемных средств);

БПС – базовая процентная ставка, рассчитываемая как 1/12 (одна двенадцатая) 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 средств ПП соответствует сроку, указанному в разделе 4 закладной (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 Договора *и подлежит изменению:*

*для продукта «Перекредитование» в случае применения надбавки к процентной ставке до регистрации ипотеки в пользу Кредитора:*

*в случае, если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки добавляется абзац в следующей редакции:*

* *при каждом пересчете процентной ставки в соответствии с пп. 1 и пп. 2 п. I раздела 4 закладной. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по вышеуказанной формуле, при этом величина базовой процентной ставки (БПС) рассчитывается:*
* *как 1/12 (одна двенадцатая)* *от годовой процентной ставки, равной \_\_\_\_ % (ставка, установленная в вышеуказанной формуле (в определении БПС) за вычетом надбавки, установленной кредитором до регистрации ипотеки в пользу кредитора, в рамках агентской технологии – 2,0 п.п., для кредитов (займов) в рамках рефинансирования кредитором может быть иное значение надбавки; значение надбавки должно соответствовать надбавке, примененной в пп. 1 п. I раздела 4 закладной) –* при пересчете процентной ставки на основании пп. а пп. 1 п. I раздела 4 закладной и при пересчете на основании пп. 2 п. I раздела 4 закладной;
* *как 1/12 (одна двенадцатая)* *от годовой процентной ставки, равной \_\_\_\_ % (ставка, установленная в вышеуказанной формуле (в определении БПС), увеличенная на надбавку, устанавливаемую Кредитором с третьего процентного периода до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, в рамках агентской технологии – 4,0 п.п., для кредитов (займов) в рамках рефинансирования Кредитором может быть иное значение надбавки; значение надбавки должно соответствовать надбавке, примененной в пп. б пп. 1 п. I раздела 4 закладной) – при пересчете процентной ставки на основании пп. б пп. 1 п. I раздела 4 закладной.*

*в случае, если применяется единоразовое увеличение процентной ставки добавляется абзац в следующей редакции:*

* *при пересчете процентной ставки в соответствии с пп. 1 п. I раздела 4. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по вышеуказанной формуле, при этом величина базовой процентной ставки (БПС) рассчитывается как 1/12 (одна двенадцатая)* *от годовой процентной ставке, равной \_\_\_\_ % (ставка, установленная в вышеуказанной формуле (в определении БПС), за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора):*
* *в случае Внепланового пересчета процентной ставки. В случае Внепланового пересчета процентной ставки Размер ежемесячного платежа увеличивается на 5 % (пять процентов) и начинает действовать с первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Должник уведомлен Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки и по дату полного исполнения Должником обязательств по Договору. Расчет производится с точностью до рубля, при этом округление производится в большую сторону. (курсив добавляется в случае принятия Должником на дату заключения Договора обязательства осуществлять Личное страхование).*

Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется Залогодержателем Должнику способами, предусмотренными закладной. 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.

В случае если в текущем Процентном периоде размер Плановых процентов, начисленных за текущий Процентный период, превышает размер Ежемесячного платежа, определенный по вышеуказанной формуле, то платеж за указанный Процентный период определяется равным размеру Ежемесячного платежа. Накопленные проценты за текущий Процентный период подлежат уплате в сроки, установленные в соответствии с Графиком платежей, в составе Ежемесячных платежей и/или Платежа за Последний процентный период.

* + 1. В случае возникновения Просроченного платежа Залогодержатель:
       1. Начисляет проценты по ставке, установленной в разделе 4 настоящей закладной:
* на Остаток основного долга, указанный в Графике платежей для соответствующего Процентного периода, за период, равный количеству календарных дней в соответствующем Процентном периоде;
* на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно).

Датой фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с условиями настоящей закладной пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств на счет или в кассу Залогодержателя в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).

* + - 1. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга, допускает их округление по истечении каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также по факту его полной либо частичной уплаты. Округление процентов производится по математическим правилам с точностью до копеек. Округление процентов, начисленных на сумму планового Остатка основного долга, и процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга, производится отдельно по каждой из указанных сумм.
      2. Уведомляет (по телефону и/или SMS и/или почтовым отправлением) Должника об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа следующих сумм:
* суммы Просроченных платежей;
* суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга;
* суммы неустойки (при наличии).
  + 1. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Должника, для исполнения им обязательств, удостоверенных настоящей закладной, в полном объеме, устанавливается следующая очередность погашения требований Залогодержателя:

1. в первую очередь – издержки Залогодержателя по получению исполнения обязательств по настоящей закладной;
2. во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов (*Плановых процентов – включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*;
3. *в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты Накопленных процентов (включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»);*
4. в четвертую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга;
5. в пятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга;
6. в шестую очередь – требование по уплате плановых процентов, начисленных на Остаток основного долга;
7. *в седьмую очередь – требование по уплате плановых платежей в счет погашения Накопленных процентов (включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка);*
8. в восьмую очередь – требование по плановому возврату Остатка основного долга;
9. в девятую очередь – требование по уплате предусмотренной условиями Договора и закладной неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов.
10. в десятую очередь – требование по уплате предусмотренной условиями Договора и закладной неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты суммы Основного долга.

*При удалении п. 3 и 7 необходимо скорректировать нумерацию и очередность по остальным требованиям.*

Залогодержатель вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Должником. Залогодержатель вправе вне зависимости от установленной очередности в первую очередь погасить требования по возврату Остатка основного долга.

* + 1. В случае допущения Должником просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование Заемными средствами начисляются по дату исполнения обязательств (включительно) в полном объеме либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
    2. Досрочное полное или частичное исполнение Должником обязательств по возврату Заемных средств возможно в следующем порядке:
       1. Должник предоставляет Залогодержателю уведомление о досрочном возврате Заемных средств не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа (не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного платежа – при направлении уведомления с использованием Личного кабинета заемщика). Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Залогодержателю уведомления Должника Залогодержатель вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Должником дату.
       2. При отсутствии неисполненных Должником обязательств по Договору и закладной Залогодержатель учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Заемных средств в дату, указанную в уведомлении Должника, при условии их своевременного поступления на счет либо в кассу Залогодержателя.
       3. После осуществления Должником частичного досрочного возврата Заемных средств размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом Срок пользования заемными средствами сокращается. В указанном случае соглашение об изменении содержания настоящей закладной в виде письменного документа к закладной не заключается. Залогодержатель предоставляет Должнику новый График платежей исходя из условий закладной в срок до 15 (пятнадцатого), (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца, следующего за месяцем совершения Должником частичного досрочного возврата Заемных средств.
       4. С согласия Залогодержателя и при наличии письменного заявления Должника размер Ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического Остатка основного долга и Срока пользования заемными средствами в соответствии с формулой, указанной в п. 6.1.10 настоящей закладной. Залогодержатель предоставляет Должнику новый График платежей с учетом соответствующих изменений способами, предусмотренными закладной. *(п. 6.1.14.4 не включается в текст закладной при кредитовании с применением опции «Переменная ставка», при этом пункт 6.1.14.5 корректируется на 6.1.14.4, а п. 6.1.14.6 (при включении его в текст закладной) – на п. 6.1.14.5).*
       5. При осуществлении платежа в счет досрочного исполнения обязательств, удостоверенных настоящей закладной, за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/муниципальными нормативными правовыми актами (в том числе за счет средств Материнского (семейного) капитала), а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями договоров страхования п. 6.1.14.1 настоящей закладной не применяется. В данном случае Должник должен не позднее даты фактического поступления средств предоставить Залогодержателю информацию о способе учета поступивших денежных средств в счет исполнения обязательств в письменной форме, *за исключением случая поступления средств Материнского (семейного) капитала – курсив добавляется в случае кредитования с применением опции «Материнский капитал»)*. При отсутствии такого уведомления Залогодержатель при поступлении денежных средств осуществляет частичное досрочное погашение денежного обязательства и пересчет Графика платежей в соответствии с п. 6.1.14.3 настоящей закладной.

*Пункт 6.1.14.6 включается в случае кредитования с применением опции «Материнский капитал»:*

* + - 1. При осуществлении досрочного возврата Заемных средств за счет средств Материнского (семейного) капитала размер Ежемесячного платежа снижается исходя из фактического Остатка основного долга и Срока пользования заемными средствами в соответствии с формулой, указанной в п. 6.1.10 настоящей закладной*.* Залогодержатель предоставляет Должнику новый График платежей с учетом соответствующих изменений способами, предусмотренными Договором.
    1. Календарный месяц, в котором осуществлено полное досрочное исполнение обязательств считается Последним процентным периодом.
    2. При наличии соответствующего письменного заявления Должника, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета/банковского счета иного лица, указанного Должником в качестве получателя суммы Переплаты, сумма Переплаты (в том числе если Залогодержателем является некредитная организация и в случае передачи Залогодержателем прав на Закладную некредитной организации-владельцу Закладной) возвращается на банковский счет, указанный в заявлении Должника.
    3. При отсутствии письменного заявления Должника сумма Переплаты, по усмотрению Залогодержателя, может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств Должника:
* по уплате Ежемесячного платежа в Процентном периоде (Процентных периодах), следующем за календарным месяцем поступления Переплаты на счет Залогодержателя;
* в качестве досрочного платежа по возврату Остатка основного долга при получении Залогодержателем уведомления о досрочном возврате Заемных средств.
  1. **Права и обязанности Сторон.**
     1. **Должник и Залогодатель обязуются:**

*Нижеследующие пункты 6.2.1.1- 6.2.1.5 формируются исходя из условий сделки:*

* + - 1. Заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя:

*Вариант при кредитовании в рамках продуктов «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», Перекредитование» в случае, когда на дату предоставления Заемных средств предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу являются права требования по договору участия в долевом строительстве*

*(Нежилое помещение – в случае применения опции «Апартаменты»):*

договор (полис) Имущественного страхования *[Квартиры/ Нежилого помещения]* в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на *[Квартиру/ Нежилое помещение]* и на период до окончания срока действия Договора.

*Вариант при кредитовании в рамках продукта в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры», «Перекредитование» в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту/займу является квартира:*

договор (полис) Имущественного страхования Квартиры *(Имеющейся квартиры – при кредитовании в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»)* в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты заключения Договора и на период до окончания срока действия Договора.

*П. 6.2.1.1.2 включается в случае принятия Заемщиком на дату заключения Договора обязательства осуществлять Личное страхование (применимо в рамках продуктов: «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Перекредитование», «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры):*

договор (полис) Личного страхования в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты заключения Договора и на период до окончания срока действия Договора. Подпункт утрачивает свою силу в случае Внепланового пересчета процентной ставки в соответствии с условиями раздела 4 настоящей закладной*.*

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

* + - 1. Страховая сумма по условиям заключаемых Договоров страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше Остатка основного долга, увеличенного на 10% (десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации. При этом страховая сумма по договорам Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости Предмета ипотеки на момент заключения данных договоров (полисов) страхования*.*
      2. Представить Залогодержателю в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договоров, указанных в п. 6.2.1.1 настоящей закладной, подлинные экземпляры Договоров страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных Договоров страхования.
      3. Обеспечивать Имущественное страхование и *Личное страхование (курсив включается в текст при наличии Личного страхования)* до окончания срока действия Договора и представлять Залогодержателю не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по договорам Имущественного страхования и *Личного страхования (курсив включается в текст при наличии Личного страхования)*.
      4. Направить страховую выплату по Договорам страхования в счет погашения требований Залогодержателя, удостоверенных настоящей закладной.
      5. Произвести возврат Остатка основного долга, 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, удостоверенных настоящей закладной, по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и п. 6.2.4.1 настоящей закладной.
      6. По требованию Залогодержателя не чаще четырех раз в течение года предоставлять Залогодержателю информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Залогодержателя.
      7. Уведомлять Залогодержателя 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 не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Залогодержателя путем предоставления (направления) Залогодержателю письменного уведомления.
      8. Предоставлять Залогодержателю сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса Российской Федерации) в части, касающейся изменения правового режима Предмета ипотеки, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Залогодержателя.
      9. По требованию Залогодержателя предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Должником своих обязательств, удостоверенных настоящей закладной.
      10. Исполнять обязательства, удостоверенные настоящей закладной, в соответствии с условиями Договора, в том числе в случае если Залогодержатель возложил осуществление прав и исполнение обязанностей, удостоверенных настоящей закладной, на третье лицо – Уполномоченного представителя Залогодержателя.
      11. Предоставлять возможность Залогодержателю не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.
      12. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
      13. 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 Предмет ипотеки внаем или в аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
      14. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонты жилья.
      15. Уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.
      16. Предоставлять по требованию Залогодержателя (в случае, если Залогодержателем является кредитная организация) документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными организациями Предмета ипотеки по месту его нахождения, в целях исполнения Залогодержателем требований законодательства Российской Федерации.

*При кредитовании с применением опции «Апартаменты» включаются п. 6.2.1.18-6.2.1.19 следующего содержания:*

* + - 1. До полного исполнения Должником обязательств по Договору и погашения регистрационной записи об ипотеке Нежилого помещения не осуществлять процедуру перевода Нежилого помещения в жилой фонд.
      2. Не использовать Нежилое помещение для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

*Если на дату оформления закладной предметом ипотеки являются права требования включается п. 6.2.1.20 (нумерация пункта корректируется на 6.2.1.18, если из текста исключаются п. 6.2.1.18-6.2.1.19):*

* + - 1. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на объект долевого строительства:
* не совершать уступку заложенных прав требования Залогодателя;
* не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости прав требования;
* принимать меры, необходимые для защиты прав требования со стороны третьих лиц;
* незамедлительно уведомлять Залогодержателя любым доступным способом о любых изменениях прав требования, являющихся Предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные права требования.

*Если на дату оформления закладной предметом ипотеки являются права требования, то в конце раздела добавляется следующая формулировка:*

Обязательства Залогодателя, прописанные в п. 6.2.1.12-6.2.1.17 *(п.6.2.1.12-6.2.1.19 – при кредитовании в рамках продукта «Приобретение квартиры на тапе строительства» с применением опции «Апартаменты»)*, возникают с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на *[Квартиру/ Нежилое помещение]*.

* + 1. **Должник имеет право:**
       1. Произвести полное или частичное досрочное исполнение обязательств, удостоверенных настоящей закладной, на условиях, установленных Договором и настоящей закладной.

*Пункт 6.2.2.2. включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»:*

* + - 1. Не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты истечения Срока пользования заемными средствами, определенного в разделе 4 настоящей закладной, направить Залогодержателю заявление о его продлении на срок, не превышающий срока, определенного в разделе 4, путем заключения дополнительного соглашения к Договору при совокупном соблюдении следующих условий:
    - на дату истечения Срока пользования заемными средствами отсутствуют Просроченные платежи и суммы неуплаченной Должником неустойки;
    - сумма обязательств Должника по уплате Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка денежного обязательства в Последнем процентном периоде превышает размер Ежемесячного платежа, согласно Графику платежей, действующему на дату направления указанного в настоящем пункте заявления.

*Пункт 6.2.2.3 включается при предоставлении Заемных средств по продукту «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» (нумерация пункта корректируется на 6.2.2.2, если из текста исключается предыдущий пункт 6.2.2.2)*

* + - 1. В случае если целью предоставления Заемных средств является приобретение квартиры (как готовой, так и на этапе строительства), то с согласия и при участии Залогодержателя произвести замену Предмета ипотеки с Имеющейся квартиры на приобретенную квартиру путем заключения дополнительного соглашения к Договору об ипотеке и настоящей закладной, при этом:
* квартира не должна быть обременена правами третьих лиц;
* Должник должен являться собственником (одним из собственников) квартиры;
* квартира должна удовлетворять всем требованиям, предъявляемым к Имеющейся квартире как к Предмету ипотеки, обеспечивающему исполнение Должником обязательств по Договору и настоящей закладной;
* Должником производится оценка квартиры независимым оценщиком, удовлетворяющим требованиям Залогодержателя;
* Должник обязуется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации ипотеки квартиры в пользу Залогодержателя заключить договор (полис) Имущественного страхования квартиры на период до окончания срока действия Договора.
  + 1. **Залогодержатель обязуется:**
       1. В случае передачи прав на закладную 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 Должником обязательств по настоящей закладной.
       2. В случае прекращения настоящей закладной в связи с исполнением Должником своих обязательств в полном объеме, осуществить передачу закладной Залогодателям в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства Российской Федерации.
       3. На основании письменного заявления Должника безвозмездно предоставлять справку о размере Остатка основного долга, размере уплаченных процентов за пользование Заемными средствами и штрафных санкций, установленных настоящей закладной.
       4. В случае поступления денежных средств по Договорам страхования направить поступившие денежные средства на исполнение обязательств, удостоверенных настоящей закладной.

*Пункт 6.2.3.5 включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»*

* + - 1. Заключить с Должником дополнительное соглашение к Договору и настоящей закладной о продлении Срока пользования заемными средствами на срок, не превышающий срока, определенного в разделе 4 закладной, на основании заявления Должника, полученного в соответствии с п. 6.2.2.2 закладной при соблюдении установленных указанным пунктом условий.
    1. **Залогодержатель имеет право:**
       1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств, удостоверенных настоящей закладной, путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате Суммы заемных средств, начисленных в соответствии с условиями настоящей закладной, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:
  1. при просрочке осуществления Должником очередного Ежемесячного платежа, на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
  2. 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;
  3. при нецелевом использовании Заемных средств;
  4. в случае полной или частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки;
  5. при грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;
  6. при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Предмета ипотеки;
  7. при обнаружении незаявленных обременений на Предмет ипотеки;
  8. при неисполнении или ненадлежащем исполнении Должником обязательств по Имущественному страхованию;

*если Предметом ипотеки являются Права требования по договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (до момента оформления права собственности на построенную квартиру/нежилое помещение) добавляются пп. и, к:*

* 1. в случае прекращения прав требования Должника, являющихся Предметом ипотеки, в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требования, решения суда или по иному основанию;
  2. в случае необоснованного отказа или уклонения Залогодателя от подписания передаточного акта или другого документа о передаче объекта долевого строительства, а также в случае если в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания Залогодателем и застройщиком передаточного акта или другого документа о передаче Залогодателю объекта долевого строительства Должником не будет предоставлен документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства и ипотеки построенного недвижимого имущества в силу закона;
  3. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
     + 1. Обратить взыскание на Предмет ипотеки при неисполнении требований Залогодержателя в случаях, установленных в п. 6.2.4.1 настоящей закладной.
       2. Передать Закладную со всеми удостоверяемыми ею правами любому третьему лицу, включая некредитные организации, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.
       3. Проверять целевое использование Заемных средств, в том числе путем запроса информации, необходимой для контроля за целевым использованием Заемных средств как у Должника, так и у любых третьих лиц, владеющих такой информацией.
       4. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей, удостоверенных настоящей закладной, на третье лицо – Уполномоченного представителя Залогодержателя.
       5. Передавать закладную в залог третьим лицам.
  4. **Ответственность.**
     1. Должник отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, удостоверенных закладной, всеми своими доходами и всем принадлежащим Должнику имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
     2. При нарушении сроков возврата Заемных средств Должник уплачивает по требованию Залогодержателя неустойку в виде пеней в размере 1/366 (одна триста шестьдесят шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Залогодержателя (включительно).
     3. Должник несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной Залогодержателем.
  5. **Прочие условия.**
     1. Настоящая закладная удостоверяет право залогодержателя, каковым выступает любой законный владелец настоящей закладной, на получение исполнения по указанному выше (раздел 4 настоящей закладной) и обеспеченному ипотекой денежному обязательству (включая проценты по нему и иные установленные законом или договором денежные требования из него) без представления других доказательств существования этого обязательства, а также удостоверяет принадлежность этому лицу право залога на указанное выше (раздел 5 настоящей закладной) недвижимое имущество (или права требования), обремененное ипотекой.
     2. Внесение любых изменений в условия настоящей закладной осуществляется путем заключения соглашения о ее аннулировании и выдачи новой закладной либо скрепления с закладной оригинала зарегистрированного в установленном порядке соглашения об изменении содержания закладной и указания в самой закладной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной.
     3. Обязательства Должника по настоящей закладной не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Должника к Залогодержателю и/или к любому из последующих законных владельцев закладной, в том числе в случае передачи прав на закладную.
     4. При возникновении споров между Залогодержателем и Залогодателем (Должником) по вопросам исполнения закладной Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению о том, что споры по иску Залогодержателя об обращении взыскания на Предмет ипотеки подлежат рассмотрению судом по месту нахождения *[Предмета ипотеки/Объекта долевого строительства].*
     5. Каждая из Сторон по настоящей закладной обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих сторон или в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае оборота прав Залогодержателя (владельца закладной) по настоящей закладной или намерения Залогодержателя (владельца закладной) осуществить отчуждение закладной или передачу ее в залог, включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с таким отчуждением или залогом. Подписав настоящую закладную, Должник и Залогодатель выражают свое безусловное согласие на предоставление Залогодержателем (владельцем закладной) вышеуказанной информации третьим лицам, в том числе в бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном настоящим пунктом и действующим законодательством Российской Федерации.
     6. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением обязательств, удостоверенных закладной, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будут осуществляться Залогодержателем в адрес Должника, на имя которого открыт счет в соответствии с условиями Договора. Переписка будет осуществляться по адресу для получения корреспонденции, указанному в п. 8 Договора. Вся корреспонденция (в том числе с использованием штампа с факсимильным воспроизведением подписи), направляемая Залогодержателем по указанному адресу и полученная кем-либо из Должников, участвующих в сделке (если Должников двое и более), считается направленной надлежащим образом и полученной Должником в порядке и сроки, установленные Договором. Указанный адрес может быть изменен Должником путем письменного уведомления Залогодержателя. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Залогодержателем.
     7. Исполнение обязательств, предусматривающих направление Должником заявлений/уведомлений/сообщений в адрес Залогодержателя, а также направление Залогодержателем Должнику уведомлений/сообщений/Графиков платежей может осуществляться посредством размещения соответствующих заявлений/уведомлений/сообщений/Графиков платежей в Личном кабинете заемщика. Стороны пришли к соглашению о том, что заявление/уведомление/сообщение/График платежей, направленные с использованием Личного кабинета заемщика в случаях, указанных в настоящем пункте, а также в иных случаях, когда указанный в настоящем пункте способ обмена информацией признается допустимым законодательством Российской Федерации, считается надлежащим образом направленным и полученным другой Стороной в дату их размещения в Личном кабинете при условии, что Стороны имеют доступ к такому сервису, кроме случаев, когда настоящей закладной или действующим законодательством Российской Федерации установлены требования к форме и способу доставки заявления/уведомления или иного сообщения. Правила использования Личного кабинета определены в Приложении №2 к Договору.
     8. В случае изменения адреса для получения корреспонденции и неуведомления об этом Залогодержателя вся корреспонденция, направленная по данному адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Должником в порядке и сроки, установленные Договором и закладной.
     9. Вся корреспонденция в адрес Должника, за исключением уведомлений, для которых Договором и настоящей закладной предусмотрен иной способ направления, направляется Залогодержателем почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным Залогодержателю способом или вручается лично Должнику, на имя которого открыт счет. При этом датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении. В случае неполучения Залогодержателем уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия указанного Должника по адресу, указанному в Договоре, либо отказа Должника в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной Должником по истечении этого срока.
     10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящей закладной, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
     11. В случае обращения Залогодержателем взыскания на Предмет ипотеки по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором, либо взыскания задолженности по Договору, Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора с даты вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на Предмет ипотеки/взыскании задолженности по Договору. В случае отмены указанных в настоящем пункте вступивших в законную силу решений суда соглашение о расторжении Договора, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон не прекратившимися и действующими на условиях Договора. Соглашение о расторжении договора, выраженное в настоящем пункте, не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия Договора, и вступает в силу с дат, указанных в настоящем пункте. Соглашение о расторжении Договора вступает в силу при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений.
     12. Настоящим Должник (Залогодатель) заявляет, что на момент подписания закладной:
* 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, Должник (Залогодатель) обязуется письменно уведомить об этом Залогодержателя в течение 5 рабочих дней с момента их возникновения.

*П.6.4.13 включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»*

* + 1. Подписывая закладную, Должник выражает согласие что:
* сумма расходов по исполнению обязательств в течение Срока пользования заемными средствами может увеличиваться по сравнению с ожидаемой в связи с изменением значения переменной величины (части INDEX);
* изменение значений переменной величины (части INDEX) в прошлых периодах не свидетельствует об изменении значений этой переменной величины в будущем.
  + 1. Подписывая закладную, Должник выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными закладной условиями, а также подтверждает, что на момент подписания закладной Должником получены разъяснения о содержании всех условий закладной, Сторонами достигнуто соглашение по содержанию закладной и каждому из ее условий.

|  |
| --- |
| 1. **Сведения о государственной регистрации *[права собственности/прав требования] (данная формулировка может корректироваться с учетом сложившейся практики государственной регистрации залога прав требования)*. Сведения о государственной регистрации ипотеки.** |
| |  | | --- | | **Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав** | |  |   *В случае если предметом ипотеки выступает имеющаяся в собственности залогодателя квартира (в рамках продуктов «Перекредитование» или «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры») и когда наименование органа, ранее зарегистрировавшего право собственности, отличается от наименования органа, осуществляющего государственную регистрацию ипотеки, дополнительно в новой графе указывается наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию ипотеки:*   |  | | --- | | **Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию ипотеки** | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Наименование права собственности** *(графа исключается при составлении закладной на права требования (до регистрации права собственности на Квартиру/ Нежилое помещение)* |  |  |   *(собственность, общая совместная собственность, общая долевая собственность)*   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Номер государственной регистрации *[права собственности на квартиру/договора, влекущего возникновение ипотеки]*** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Номер государственной регистрации ипотеки *[Квартиры/ Нежилого помещения/ (залога) прав требования по договору участия в долевом строительстве/ договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве]*** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата государственной регистрации права собственности на *[Квартиру/Нежилое помещение]*** *(графа исключается при составлении Закладной на права требования (до регистрации права собственности на Квартиру)* |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата государственной регистрации ипотеки** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата государственной регистрации договора, влекущего возникновение ипотеки** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Место государственной регистрации** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Государственный регистратор** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |  |  | | --- | --- | | **Должник** | | | **Фамилия, имя, отчество** | **Подпись** | |  |  |  |  |  | | --- | --- | | **Залогодатель** | | | **Фамилия, имя, отчество** | **Подпись** | |  |  | |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата выдачи закладной** |  | **\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.** |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Государственный регистратор** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** | |

|  |
| --- |
| **Отметки о смене владельца закладной** |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Новый владелец закладной** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Сделка по передаче прав на закладную** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата передачи** |  | **\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.** |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Уполномоченное лицо** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |  | | --- | | **Сведения о доверенности** | | *(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)* | |  | |

|  |
| --- |
| **Отметки о смене владельца закладной** |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Новый владелец закладной** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Сделка по передаче прав на закладную** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата передачи** |  | **\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.** |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Уполномоченное лицо** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |  | | --- | | **Сведения о доверенности** | | *(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)* | |  | |

|  |
| --- |
| **Отметки о смене владельца закладной** |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Новый владелец закладной** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Сделка по передаче прав на закладную** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата передачи** |  | **\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.** |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Уполномоченное лицо** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |  | | --- | | **Сведения о доверенности** | | *(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)* | |  | |

|  |
| --- |
| **Отметки о смене владельца закладной** |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Новый владелец закладной** |  |  | |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Сделка по передаче прав на закладную** |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Дата передачи** |  | **\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.** |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Уполномоченное лицо** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_//\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |  |  | | --- | | **Сведения о доверенности** | | *(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)* | |  | |

1. *Если какой-либо пункт используется только в случае применения опции «Переменная ставка», «Материнский капитал» или «Апартаменты», то к данному пункту указан соответствующий комментарий. По умолчанию все пункты применимы к опциям «Переменная ставка», «Материнский капитал» и «Апартаменты». Для опции «Справка о доходах по форме кредитора» «Легкая ипотека» нет специальных пунктов, пункты закладной формируются в зависимости от ипотечного продукта и опции, с которыми применяется данная опция.* [↑](#footnote-ref-2)
2. Здесь и далее по всему тексту закладной под рублями подразумеваются рубли Российской Федерации [↑](#footnote-ref-3)
3. 1 Иной момент окончания срока действия процентной ставки может быть предусмотрен договором, являющимся основанием возникновения обеспеченного ипотекой обязательства. [↑](#footnote-ref-4)
4. *По продукту «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) с увеличенной процентной ставкой до момента оформления ипотеки в пользу Кредитора указывается ставка, повышенная дополнительно на 2 п.п. – обязательно для займов в рамках агентской технологии прямой выдачи займов с баланса АО «АИЖК», для кредитов (займов) в рамках рефинансирования – на усмотрение Кредитора, при этом Кредитором может быть установлено иное значение надбавки. По продукту «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» указывается ставка, дополнительно увеличенная на 4,00 п.п. Ставка также увеличивается на размер надбавки (0,5 п.п.) при применении опции «Справка о доходах по форме кредитора» и «Легкая ипотека».* [↑](#footnote-ref-5)
5. Здесь и далее по всему тексту закладной «п.п.» означает процентные пункты. [↑](#footnote-ref-6)
6. 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-7)
7. *Здесь и далее формулировки, прописанные 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 закладной и удаляются при ее заполнении. Все пояснения по тексту закладной, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием закладной и в текст закладной не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании закладной нарушает порядок нумерации нижеследующего текста (в том числе сносок по тексту), номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту закладной, а также сноски, подлежат корректировке.* [↑](#footnote-ref-8)
8. *Здесь и далее формулировки, прописанные курсивом, но не выделенные серым цветом, включаются в текст закладной в соответствии с комментариями, выделенными серым цветом. Все комментарии, выделенные серым цветом, не включаются в текст закладной и удаляются при ее заполнении.* [↑](#footnote-ref-9)