ПРИЛОЖЕНИЕ № 4.8

к Правилам купли-продажи закладных АО «АИЖК»

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**об уступке прав (требований)**

**г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

**Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (далее - «ЦЕДЕНТ», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее - «ЦЕССИОНАРИЙ»), в лице \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, принимая во внимание вступившее в законную силу решение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ суда от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. (далее – Решение суда), (**включается при наличии вступившего в законную силу решения суда, в соответствии с которым ипотека прекращена по любому основанию либо признано недействительным или не возникшим основное обязательство**) заключили настоящий Договор о нижеследующем:**

1. **Предмет Договора**
   1. Предметом настоящего Договора является уступка **ЦЕДЕНТОМ ЦЕССИОНАРИЮ** прав (требований) к заемщику, указанному в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее – «Заемщик»), принадлежащих **ЦЕДЕНТУ** на основании кредитного договора или договора займа (далее - Кредитный договор), указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.1. Сторонам известно, что права по Кредитному договору удостоверены закладной, выданной первоначальному залогодержателю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование органа по регистрации прав) (далее – Закладная). В связи с вступлением в законную силу Решения суда и утратой Закладной признаков ценной бумаги, установленных статьей 13 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», а также учитывая то, что Закладная не признана в установленном законодательством Российской Федерации порядке недействительной, Стороны пришли к соглашению о том, что передача Закладной с удостоверяемыми ею правами по Кредитному договору осуществляется посредством заключения настоящего Договора с совершением на Закладной отметки о новом владельце Закладной – **ЦЕССИОНАРИИ**.

Любое упоминание в настоящем Договоре прав требования по Кредитному договору означает все права кредитора, предусмотренные Кредитным договором, а также Закладной, за исключением прав, прекратившихся в соответствии с Решением суда.

(п. 1.1.1. включается при наличии вступившего в законную силу решения суда, в соответствии с которым ипотека прекращена по любому основанию либо признано недействительным или не возникшим основное обязательство).

* 1. Согласованная **Сторонами** дата передачи прав (требований) – «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г. (далее – **Дата передачи**).
  2. В соответствии с настоящим Договором **ЦЕДЕНТ** в **Дату передачи** передает **ЦЕССИОНАРИЮ** права (требования) в отношении следующих обязательств Заемщика по Кредитному договору и вступившему в законную силу решению суда \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Решение суда) (указываются реквизиты судебного решения при наличии):[[1]](#footnote-2)

1. право (требование) на получение от Заемщика в соответствии с условиями Кредитного договора**/**Решения суда суммы основного долга по кредиту/займу, а также суммы процентов за пользование кредитом/займом;
2. право (требование) на получение от Заемщика суммы пеней, штрафов, неустоек и любых иных платежей, причитающихся к уплате Заемщиком **ЦЕДЕНТУ** по Кредитному договору в отношении прав (требований), указанных в подпункте а) настоящего пункта;
3. право (требование) на получение от Заемщика суммы расходов по уплате государственной пошлины, основанное на Кредитном договоре и Решении суда\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указываются реквизиты судебного решения);[[2]](#footnote-3)
4. любые иные права (требования), основанные на Кредитном договоре.
   1. **ЦЕССИОНАРИЙ** обязуется принять права (требования), передаваемые **ЦЕДЕНТОМ** в соответствии с настоящим Договором, и оплатить их в порядке, предусмотренном пунктом 3 настоящего Договора.
   2. Одновременно с передачей **ЦЕССИОНАРИЮ** прав (требований) в отношении обязательств Заемщика **ЦЕССИОНАРИЙ** приобретает все права и обязанности, связанные с обработкой и хранением персональных данных Заемщиков в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» с **Даты передачи** согласно п. 1.2 Договора.
5. **Порядок совершения сделки уступки прав требований** 
   1. **ЦЕДЕНТ** в **Дату передачи** по акту приема-передачи, составленному по форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору (далее – Акт приема-передачи), обязуется передать **ЦЕССИОНАРИЮ**, а **ЦЕССИОНАРИЙ** принять от **ЦЕДЕНТА**:

* кредитный договор/ договор займа, указанный в столбце 3 Приложения № 1 к настоящему Договору;
* все документы из списка, указанного в столбце 15 Приложения № 1 к настоящему Договору.

А также произвести на Закладной отметку о новом владельце Закладной – **ЦЕССИОНАРИИ** (указывается в случае отсутствия решения суда о признании Закладной или передаточной надписи недействительной).

* 1. Передача документов, указанных в п. 2.1. настоящего Договора, осуществляется **ЦЕДЕНТОМ** не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления от **ЦЕССИОНАРИЯ** денежных средств в счет оплаты приобретаемых им прав (требований) путем отправки службой экспресс-доставки корреспонденции по месту нахождения **ЦЕССИОНАРИЯ**, указанному в п. 7 настоящего Договора.
  2. После передачи документов службе экспресс-доставки корреспонденции **ЦЕССИОНАРИЙ** принимает на себя ответственность за сохранность документов, указанных в п. 2.1. настоящего Договора.
  3. **ЦЕССИОНАРИЙ** обязуется оплатить Цену сделки, указанную в п. 3.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном пунктом 3 настоящего Договора.
  4. В случае получения **ЦЕДЕНТОМ** от Заемщика или третьих лиц денежных средств в счет исполнения обязательств по уступаемым в соответствии с настоящим Договором правам (требованиям), **ЦЕДЕНТ** обязуется перечислить указанные денежные средства **ЦЕССИОНАРИЮ** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанных средств, по реквизитам, указанным в пункте 7 настоящего Договора.
  5. **ЦЕССИОНАРИЙ** обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с **Даты передачи** уведомить Заемщика о переходе прав (требований) к новому владельцу и о смене выгодоприобретателя по Договорам (полисам) страхования с уведомлением о вручении.
  6. **ЦЕССИОНАРИЙ** обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней с **Даты передачи** предпринять все необходимые действия для надлежащего оформления (подписания Дополнительного соглашения и т.п.) замены Выгодоприобретателя по Договорам (полисам) страхования на **ЦЕССИОНАРИЯ.**

1. **Цена прав (требований) и порядок расчета** 
   1. **ЦЕССИОНАРИЙ** обязуется не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора уплатить **ЦЕДЕНТУ** за права (требования), уступленные **ЦЕДЕНТОМ** в соответствии с настоящим Договором, сумму в размере Цены сделки, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору, включающую:
      1. Сумму денежных требований к Заемщику на **Дату передачи**, переданных **ЦЕССИОНАРИЮ**, определенную в соответствии с п. 1.2. настоящего Договора, включающую:

* сумму основного долга по Кредитному договору или решению \_\_\_\_\_\_\_\_ суда от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ г. (далее – Решение суда о взыскании долга) (при наличии);
* сумму процентов за пользование кредитом/займом, начисленных в соответствии с Кредитным договором, а при наличии на дату передачи Решения суда о взыскании долга – сумму зафиксированных в Решении суда о взыскании долга процентов или начисленных в соответствии с Решением суда о взыскании долга процентов по **Дату передачи** включительно;

– сумму пеней, штрафов, неустоек и любых иных платежей, причитающихся к уплате Заемщиком по Кредитному договору или Решением суда о взыскании долга (при наличии);

– суммы расходов по уплате государственной пошлины, подлежащей уплате заемщиком по Кредитному договору в соответствии с Решением суда о взыскании долга (при наличии);

* + 1. Сумму надбавки за принятие риска раннего дефолта заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных, примененную при рефинансировании ипотечного кредита/займа АО «АИЖК». В случае признания судом факта получения первичным кредитором с заемщика **незаконных комиссий** в рамках сделки по выдаче ипотечного кредита/займа, а также неисполнения обязательств в части предоставления в срок, установленный Правилами купли-продажи закладных АО «АИЖК», финансового документа, подтверждающего факт возврата заемщику суммы **незаконной комиссии**, размер надбавки за принятие риска раннего дефолта заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных берется в двукратном размере, но не менее 1,5 % (полутора процентов) от суммы предоставленного заемщику ипотечного кредита/займа.
    2. Сумму дополнительной выплаты за объем поставки, примененную при рефинансировании ипотечного кредита/займа АО «АИЖК».
    3. В случае, если ипотечный кредит/заем приобретен АО «АИЖК» у \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с применением коэффициента снижения цены закладной (дисконта), то Цена сделки уменьшается на сумму коэффициента снижения цены закладной (дисконта), рассчитанного на **Дату передачи** по формуле:



где:

 – Остаток ссудной задолженности (остаток основного долга) по Кредитному договору на **Дату передачи**;

|K| – абсолютное значение коэффициента снижения цены закладной (дисконта), примененное при рефинансировании ипотечного кредита/займа АО «АИЖК».

* 1. Обязательство по оплате Цены сделки считается исполненным с момента поступления денежных средств в размере 100 (Ста) процентов от Цены сделки на расчетный счет **ЦЕДЕНТА**, указанный в пункте 7 настоящего Договора.
  2. Цена сделки в соответствии с пп. 26 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации НДС не облагается.
  3. В день осуществления платежа **ЦЕССИОНАРИЙ** направляет **ЦЕДЕНТУ** копию соответствующего платежного поручения.
  4. В случае, если в любое время после **Даты передачи** **Сторонам** станет известно о несоответствии объема переданных прав, указанного в Приложении № 1 к настоящему Договору, объему прав, заявленному **ЦЕДЕНТОМ**, **Стороны** обязуются в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения информации о таком несоответствии осуществить взаиморасчеты путем перечисления соответствующей **Стороной** другой **Стороне** денежных средств в размере разницы между Ценой сделки и фактическим объемом переданных прав по Кредитному договору, а также внесения соответствующих изменений в настоящий Договор и Акт приема-передачи.

1. **Порядок разрешения споров**
   1. **ЦЕДЕНТ** несет ответственность за достоверность данных в передаваемых в соответствии с настоящим Договором документов.
   2. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны разрешают путем переговоров.
   3. Если **Стороны** не могут разрешить спор путем переговоров в течение 30 (тридцати) календарных дней, то любая сторона вправе обратиться в Арбитражный суд г. Москвы при условии предварительного соблюдения претензионного порядка.
2. **Ответственность Сторон**
   1. **Сторона** Договора, имущественные интересы (деловая репутация) которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой **Стороной**, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой **Стороной** убытков, под которыми понимаются реальный ущерб, а также неполученные доходы (упущенная выгода).
   2. **Сторона**, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени, которые могут быть определены **Сторонами** Договора как непреодолимая сила для надлежащего исполнения обязательств.
   3. За нарушение сроков оплаты согласно п. 3.1 настоящего Договора, **ЦЕДЕНТ** вправе потребовать уплаты **ЦЕССИОНАРИЕМ** пени в размере 0,02% (Ноль целых две сотых) процента от Цены сделки за каждый календарный день просрочки.
   4. Сумма пеней, установленная п. 5.3 настоящего Договора, выплачивается по письменному требованию **Стороны** об уплате пеней в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения другой **Стороной** указанного требования путем перечисления денежных средств на счет, указанный в настоящем Договоре либо дополнительно письменно сообщенный другой **Стороне** не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до даты платежа.
3. **Заключительные положения**
   1. Все изменения и дополнения вносятся в настоящий Договор в письменной форме, подписываются должным образом уполномоченными представителями **Сторон** и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
   2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения **Сторонами** обязательств по настоящему Договору.
   3. В случае если ко дню прекращения настоящего Договора остались не исполненными начатые обязательства, то Договор сохраняет свою силу до окончания исполнения начатых обязательств.
   4. В случае неисполнения **ЦЕДЕНТОМ** обязательств, предусмотренных п. 2.1 настоящего Договора, **ЦЕССИОНАРИЙ** вправе отказаться от исполнения Договора.
   5. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
   6. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой **Стороны**.
4. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЦЕДЕНТ:** | **ЦЕССИОНАРИЙ:** |
| **АО «АИЖК»** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Местонахождение: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10  Почтовый адрес: 125993 г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10  ИНН 7729355614  р/с 40702810838040027597  в ОАО «Сбербанк России»,  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225  КПП 775050001  Тел. (495) 775-47-40  Факс (495) 775-47-41  **Уполномоченное лицо**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Главный бухгалтер**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П. | Местонахождение:  ИНН  р/с \_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с  БИК  Тел.  Факс  **Уполномоченное лицо**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Главный бухгалтер**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П. |

Приложение № 1

к Договору об уступке прав (требований)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ФИО  Заемщика | Полное наименование, номер и дата составления кредитного договора/ договора займа | Цена сделки, руб. | | | | | | | | | | | Список документов, передаваемых с кредитным договором/договором займа |
| Остаток основного долга | Остаток не­исполненных обязательств по процентам | Проценты за просроченный основной долг, начисленные и неоплаченные Заемщиком | Проценты всего  (5+6) | Пени | Штраф | Государственная пошлина | Сумма надбавки за принятие риска раннего дефолта заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных | Сумма дополнительной выплаты за объем поставки | Сумма коэффициента снижения цены закладной (дисконта) | Общая Цена  договора  (4+7+8+9+10+ 11+12-13) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Итого: | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **От имени ЦЕДЕНТА:**  **Уполномоченное лицо**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Главный бухгалтер**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П. | **От имени ЦЕССИОНАРИЯ:**  **Уполномоченное лицо**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Главный бухгалтер**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П. |

Приложение № 2

к Договору об уступке прав (требований)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.

**Акт приема-передачи**

**к Договору об уступке прав (требований)**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

|  |
| --- |
| **Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования»**, именуемое в дальнейшем **«ЦЕДЕНТ»**, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«ЦЕССИОНАРИЙ»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «**СТОРОНЫ**», а по отдельности – «**СТОРОНА**», составили настоящий Акт о нижеследующем: |

1. В соответствии с Договором об уступке прав (требований) №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_ г. (далее - Договор) **ЦЕДЕНТ** передал, а **ЦЕССИОНАРИЙ** принял от **ЦЕДЕНТА** права (требований) к заемщику, указанному в Приложении № 1 к Акту (далее – «Заемщик»), принадлежащие **ЦЕДЕНТУ** на основании кредитного договора или договора займа, указанного в Приложении № 1 к Акту (далее – Кредитный договор).
2. **ЦЕССИОНАРИЙ** обязуется уплатить **ЦЕДЕНТУ** за права (требования), уступленные **ЦЕДЕНТОМ**, Цену сделки в соответствии с п. 3.1. Договора.
3. Обязательства **ЦЕДЕНТА** по передаче **ЦЕССИОНАРИЮ** Кредитного договора, указанного в столбце 3 Приложения № 1 к Акту, а также документов, указанных в столбце 15 Приложения № 1 к Акту, исполнено полностью. **СТОРОНЫ** на дату подписания Акта претензий друг к другу не имеют.
4. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из **СТОРОН**.

|  |  |
| --- | --- |
| От имени ЦЕДЕНТА:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | От имени ЦЕССИОНАРИЯ:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П. |

Приложение № 1

к Акту приема-передачи от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

к Договору об уступке прав (требований)

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_ г.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | ФИО  Заемщика | Полное наименование, номер и дата составления кредитного договора/ договора займа | Цена сделки, руб. | | | | | | | | | | | Список документов, передаваемых с кредитным договором/договором займа |
| Остаток основного долга | Остаток не­исполненных обязательств по процентам | Проценты за просроченный основной долг, начисленные и неоплаченные Заемщиком | Проценты всего  (5+6) | Пени | Штраф | Государственная пошлина | Сумма надбавки за принятие риска раннего дефолта заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных | Сумма дополнительной выплаты за объем поставки | Сумма коэффициента снижения цены закладной (дисконта) | Общая Цена договора (4+7+8+9+10+11+12-13) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Итого: | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| От имени ЦЕДЕНТА:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  М.П. | От имени ЦЕССИОНАРИЯ:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |

1. Указывается при наличии у Цедента расходов в виде государственной пошлины за рассмотрение в суде дела о взыскании с Заемщика задолженности по Кредитному договору [↑](#footnote-ref-2)
2. Подпункт включается при наличии у Цедента расходов в виде государственной пошлины за рассмотрение в суде дела о взыскании с Заемщика задолженности по Кредитному договору [↑](#footnote-ref-3)