Разъяснения отдельных вопросов касательно ипотечных сделок  
по приобретению комнат в рамках Стандартов АИЖК

24.04.2013

(с учетом изменений и дополнений от 01.08.2013)

(с учетом дополнения от 08.10.2013)

Согласно требованиям Базовой части Стандартов АИЖК ипотечный кредит/заем должен быть предоставлен на цели приобретения жилого помещения в собственность заемщика. В соответствии с п. 1 ст. 13 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся также комнаты.

Однако поскольку требованиями Базовой части Стандартов АИЖК установлено, что предметом ипотеки может выступать только квартира или жилой дом (в отдельных случаях – его часть) с земельным участком, кредитование на приобретение комнат возможно только в нижеуказанных случаях.

***Вариант 1:***

Заемщик приобретает все комнаты в квартире.

В рассматриваемом случае для целей рефинансирования должны соблюдаться в совокупности следующие условия:

1. целью предоставления кредитных/заемных средств является приобретение жилых помещений – комнат в квартире с обязательством заемщика совершить все необходимые для объединения комнат в квартиру действия с внесением необходимых записей в ЕГРП,
2. обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору/договору займа должна являться ипотека квартиры[[1]](#footnote-2),
3. в составленной залогодателем и должником закладной в качестве предмета ипотеки должна быть указана квартира.

В формуле расчета коэффициента К/З в качестве стоимости предмета ипотеки должна использоваться наименьшая из двух величин:

* продажная цена квартиры (комнат), указываемая в договоре ее (их) приобретения;
* рыночная стоимость квартиры (комнат) по результатам заключения независимого оценщика.

Кредитование на указанных условиях может осуществляться в рамках ипотечных кредитных продуктов «Стандарт», «Материнский капитал», «Военная ипотека», «Молодые учителя» и «Молодые ученые».

Оформление клиентской документации должно осуществляться с использованием применяемых в рамках указанных продуктов типовых форм клиентской документации. При этом в случае возникновения у регистрирующих органов вопросов в отношении указанной в кредитном договоре/договоре займа цели использования денежных средств (на приобретение квартиры) допускается корректировка соответствующего пункта договора по усмотрению кредитора/займодавца при условии согласованности новой формулировки с остальным текста договора и с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации.

***Вариант 2***:

Заемщик приобретает комнату (несколько комнат) в квартире, в которой все остальные комнаты находятся в собственности заемщика и/или членов его семьи.

В рассматриваемом случае для целей рефинансирования должны соблюдаться в совокупности следующие условия:

1. целью предоставления кредитных/заемных средств является приобретение жилого помещения – комнаты (нескольких комнат) в квартире с обязательством заемщика совершить все необходимые для объединения комнат в квартиру действия с внесением необходимых записей в ЕГРП,
2. обеспечением исполнения обязательств по кредитному договору/договору займа должна являться ипотека квартиры в силу договора,
3. в составленной залогодателем и должником закладной в качестве предмета ипотеки должна быть указана квартира.

В формуле для расчета коэффициента К/З в качестве стоимости предмета ипотеки должна использоваться наименьшая из двух величин:

* продажная цена комнат(-ы), указываемая в договоре их (ее) приобретения;
* рыночная стоимость квартиры целиком по результатам заключения независимого оценщика.

Кредитование на указанных условиях может осуществляться только в рамках ипотечного кредитного продукта «Стандарт».

Оформление клиентской документации должно осуществляться с использованием применяемых в рамках продукта «Стандарт» типовых форм, которые необходимо формировать с учетом рекомендаций, приведенных в приложении 1 к настоящим разъяснениям. Также напоминаем, что до момента внесения в типовые формы изменений в связи с вступлением в силу Федерального закона № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» при составлении клиентской документации в том числе в случае приобретения комнат(-ы) необходимо учитывать положения [Разъяснений о внесении изменений в типовые формы документов в связи со вступлением в силу Федерального закона № 302-ФЗ](http://www.ahml.ru/ru/participants/standards/additions/?id4=1088), опубликованных на сайте Агентства.

Для более чёткого понимания процесса приводим примерный порядок действий в данном случае:

Этап 1:  на основании договора купли-продажи комнат(-ы), кредитного договора/договора займа и договора об ипотеке комнат(-ы):

* возникновение ипотеки в силу закона при регистрации перехода права собственности на приобретаемые комнаты;
* регистрация ипотеки имеющихся в собственности комнат в силу договора.

Этап 2:  на основании документов, подтверждающих наличие у заемщика (и/или членов его семьи) права собственности на все комнаты в квартире, получение заемщиком в БТИ документов, свидетельствующих об объединении комнат в отдельную квартиру (кадастровый паспорт, поэтажный план, экспликация квартиры, иные документы по требованию кадастровой палаты) и осуществление всех необходимых действий для внесения соответствующих изменений в ЕГРП.

Этап 3:  возможны 2 варианта:

1. заключение дополнительного соглашения к договору об ипотеке комнат(-ы), согласно которому все пункты, касающиеся залога комнат(-ы) (кроме целевого назначения, п. 1.7.1), заменяются на соответствующие пункты из типовой формы договора об ипотеке квартиры по продукту «Стандарт», а наименование договора об ипотеке комнат(-ы) заменяется на «Договор об ипотеке квартиры». Собственно дополнительное соглашение к договору об ипотеке комнат(-ы) составляется в произвольной форме, но цитируемые пункты должны соответствовать типовой форме договора об ипотеке квартиры (включая наименование договора);

либо

1. заключение договора об ипотеке квартиры. Ранее зарегистрированные ипотеки (на Этапе 1: в силу закона – на приобретенные комнаты, в силу договора – на имевшиеся в собственности комнаты) позднее могут быть как погашены, так и не погашены (зависит от порядка регистрации в конкретном территориальном органе Росреестра). При этом в ИС АИЖК указываются номера регистрации права и ипотеки квартиры.

Таким образом, рефинансирование АИЖК ипотечных кредитов/займов на приобретение комнат(-ы) возможно только в случае, если права требования по ним удостоверены закладной, предметом ипотеки по которой выступает отдельная квартира.

Размер коэффициента К/З должен составлять величину, не превышающую предельное значение, установленное паспортом ипотечного кредитного продукта.

К составу участников ипотечной сделки предъявляются требования в соответствии со Стандартами АИЖК.

Обращаем внимание на следующие особенности применения ипотечного страхования в случае приобретения комнат.

Ипотечное страхование применимо только к случаю приобретения всех комнат в квартире и осуществляется в соответствии с требованиями паспорта продукта, в рамках которого планируется предоставление кредита/займа (при превышении определенного в паспорте продукта значения коэффициента К/З).

В случае невозможности объединить комнаты в единый объект недвижимости – квартиру до заключения кредитного договора и заключения договора купли-продажи такое объединение можно произвести и позднее, но необходимо завершить до даты фактического предоставления кредита/займа.

Отмечаем, что согласно условиям ипотечного страхования договор страхования ответственности заемщика должен заключаться одновременно с кредитным договором, а договор страхования финансовых рисков кредитора/займодавца должен быть заключен до фактического предоставления кредита/займа.

При страховании ответственности заемщика используются типовые формы договоров страхования для того продукта, в рамках которого осуществляется выдача кредита/займа. При этом п. 7.4 договора страхования допускается изложить в следующей редакции:

«В случае если страховая премия не была уплачена Страхователем или была уплачена не в полном объеме и/или кредит не был предоставлен в течение 45 (сорока пяти) дней с даты заключения Договора, Договор считается не вступившим в силу. При этом полученная, в том числе в неполном объеме, страховая премия возвращается Страхователю в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты письменного уведомления Страхователем Страховщика об указанных обстоятельствах.».

При страховании финансовых рисков кредитора/займодавца п. 6.2 соответствующей типовой формы договора страхования допустимо изложить в следующей редакции:

«В случае если страховая премия не была уплачена Страхователем в установленный срок или была уплачена не в полном объеме и/или в случае невозникновения у Страхователя права залога на Предмет ипотеки в течение 45 (сорока пяти) дней с даты заключения Договора, Договор считается не вступившим в силу. При этом полученная, в том числе в неполном объеме, страховая премия возвращается Страхователю в течение \_\_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты письменного уведомления Страхователем Страховщика об указанных обстоятельствах.».

Таким образом, регистрация залога квартиры должна быть осуществлена не позднее указанного в договоре срока, иначе договор ипотечного страхования будет считаться незаключенным.

После утверждения условий ипотечного страхования и типовой документации специально для случая, когда приобретаются комнаты (в том числе докупаются комнаты к уже имеющимся в собственности) с последующей регистрацией права на всю квартиру и ипотеки квартиры информация будет доведена до всех партнеров Агентства.

Департамент инноваций, методологии и стандартизации

Дивизион «АИЖК рефинансирование»

Приложение 1

|  |  |
| --- | --- |
| **Действующая редакция** | **Вариант оформления** |
| **КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР**  (приобретение квартиры/земельного участка с жилым домом по договору купли-продажи либо квартиры на этапе строительства; ипотека приобретаемого(-ых) объекта(-ов)) | |
| Термин «Закладная»  Именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами ЗАЕМЩИКА получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу *[закона (ст. 77 (вариант при кредитовании на приобретение квартиры)/64.1 и 77 (вариант при кредитовании на приобретение земельного участка с жилым домом)) Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)/договора] (здесь и далее в скобках [] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки)* | Термин «Закладная»  Именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами ЗАЕМЩИКА получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА |
| *Вариант п. 1.2 при кредитовании на приобретение* ***квартиры по договору купли-продажи****:*  1.2. Кредит предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в целях постоянного проживания Залогодателя(-ей) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается(-ются) Залогодатель(-и))* жилого помещения, находящегося по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящего из \_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенного на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома (далее и везде по тексту Договора – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО), стоимостью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей *(указывается стоимость из договора купли-продажи), [кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)*. | 1.2. Кредит предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в целях постоянного проживания Залогодателя(-ей) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается(-ются) Залогодатель(-и))* комнаты (комнат) площадью \_\_ кв. м с лицевым счетом № \_\_\_\_ *(перечисляются все приобретаемые комнаты)* стоимостью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей *(указывается стоимость из договора купли-продажи)* в жилом помещении, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящем из \_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенном на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, *[кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)*. Указанное жилое помещение именуется НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ. |
| 1.3.2. Ипотека НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу *[закона, в соответствии со ст. 77 (вариант при кредитовании на приобретение квартиры)/64.1 и 77 (вариант при кредитовании на приобретение земельного участка с жилым домом) Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»/договора] с даты ее государственной регистрации (включается в текст при кредитовании на приобретение* ***квартиры на этапе строительства)***. | 1.3.2. Ипотека НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. |
| 2.2. Кредит предоставляется ЗАЕМЩИКУ на следующих условиях:  1) после оплаты ЗАЕМЩИКОМ разницы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рублей между стоимостью НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, указанной в п. 1.2 Договора,и суммой предоставляемого кредита и предоставления документа, подтверждающего получение Продавцом указанных денежных средств *(вариант при безналичном расчете – «платежного документа, подтверждающего факт получения указанных средств Продавцом, за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет Продавца, является КРЕДИТОР», вариант при наличном расчете − «расписки Продавца о получении соответствующей суммы» (если Продавец – физическое лицо) или «платежного документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу Продавца» (если Продавец – юридическое лицо)). (В случае если ЗАЕМЩИК является получателем социальной выплаты, которая будет направлена в уплату первоначального взноса после государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА (Залогодателя) на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, КРЕДИТОР вправе по собственному усмотрению изменить подпункт 1) п. 2.2 Договора.)* | 2.2. Кредит предоставляется ЗАЕМЩИКУ на следующих условиях:  1) после оплаты ЗАЕМЩИКОМ разницы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рублей между стоимостью приобретаемой комнаты (комнат) в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, указанной в п. 1.2 Договора,и суммой предоставляемого кредита и предоставления документа, подтверждающего получение Продавцом указанных денежных средств *(вариант при безналичном расчете – «платежного документа, подтверждающего факт получения указанных средств Продавцом, за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет Продавца, является КРЕДИТОР», вариант при наличном расчете − «расписки Продавца о получении соответствующей суммы» (если Продавец – физическое лицо) или «платежного документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу Продавца» (если Продавец – юридическое лицо)). (В случае если ЗАЕМЩИК является получателем социальной выплаты, которая будет направлена в уплату первоначального взноса после государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА (Залогодателя) на приобретаемую часть НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, КРЕДИТОР вправе по собственному усмотрению изменить подпункт 1) п. 2.2 Договора.)* |
| *Вариант п. 4.1.3 при кредитовании на приобретение* ***квартиры****/****земельного участка с жилым домом******по договору купли-продажи****:*  4.1.3. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:  а) передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договор купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА *и подписанный сторонами договор об ипотеке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (исключается при ипотеке в силу закона)*;  б) обеспечить получение КРЕДИТОРОМ Закладной, составленной по согласованной с КРЕДИТОРОМ форме, из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. | 4.1.3. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи приобретаемой комнаты (комнат) в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:  а) передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для объединения комнат в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в единый объект и государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  б) обеспечить получение КРЕДИТОРОМ Закладной, составленной по согласованной с КРЕДИТОРОМ форме, из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. |
| 4.1.5.1. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (имущественное страхование), в пользу КРЕДИТОРА до окончания срока действия Договора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР. | 4.1.5.1. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (имущественное страхование), в пользу КРЕДИТОРА до окончания срока действия Договора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР. |
| 4.1.5.3. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО на срок \_\_ (\_\_\_) месяцев – имущественные интересы владельцев права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, связанные с утратой или ограничением (обременением) права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без титульного страхования).* | 4.1.5.3. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА на срок \_\_ (\_\_\_) месяцев – имущественные интересы владельцев права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, связанные с утратой или ограничением (обременением) права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без титульного страхования).* |
| 6.2. Процедуры государственной регистрации *[сделки купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА/участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве], договора об ипотеке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (исключается при ипотеке в силу закона),* права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Закладной, Договора/копии Договора, платежного документа, подтверждающего предоставление кредита как доказательства заключения Договора, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ действий в отношении Закладной, а также выдачи Закладной производятся под контролем КРЕДИТОРА. Во исполнение настоящего условия:  - ЗАЕМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей КРЕДИТОРА или риелторской компании), полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с передачей на государственную регистрацию *[договора купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА/Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве], договора об ипотеке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (исключается при ипотеке в силу закона)*, Закладной и регистрацией права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, *а также залога имущественных прав требований (включается в текст в случае кредитования на участие в долевом строительстве. КРЕДИТОР вправе самостоятельно изменить либо исключить данный текст)* в месте и во время, назначенное КРЕДИТОРОМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;  - ЗАЕМЩИК оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией *[договора купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА/Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве/залога имущественных прав требований], договора об ипотеке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (исключается при ипотеке в силу закона)*, государственной регистрацией права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, включая (но не ограничиваясь) уплату государственной пошлины, тарифа за нотариальное удостоверение необходимых доверенностей и копий документов. | 6.2. Процедуры государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, а также выдачи Закладной производятся под контролем КРЕДИТОРА. Во исполнение настоящего условия:  - ЗАЕМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей КРЕДИТОРА или риелторской компании), полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с государственной регистрацией ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, Закладной и регистрацией права собственности на приобретаемую комнату (комнаты) в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в месте и во время, назначенное КРЕДИТОРОМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;  - ЗАЕМЩИК оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на приобретаемую комнату (комнаты) в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, договора об ипотеке (при наличии),, включая (но не ограничиваясь) уплату государственной пошлины, тарифа за нотариальное удостоверение необходимых доверенностей и копий документов. |
| 6.12. В случае отказа в государственной регистрации *[договора купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА/Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве/права собственности на основании справки жилищного, жилищно-строительного, жилищно-накопительного кооператива о выплате паевого взноса в полном объеме]*, *договора об ипотеке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (исключается при ипотеке в силу закона)* Стороны пришли к соглашению о том, что Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации. | 6.12. В случае отказа в государственной регистрации права собственности на приобретаемую комнату (комнаты) в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА и/или договора об ипотеке (при наличии) Стороны пришли к соглашению о том, что Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации. |
| **ДОГОВОР ЗАЙМА**  (приобретение квартиры/земельного участка с жилым домом по договору купли-продажи либо квартиры на этапе строительства; ипотека приобретаемого(-ых) объекта(-ов)) | |
| Термин «Закладная»  Именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами ЗАЕМЩИКА получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу *[закона (ст. 77 (вариант при кредитовании на приобретение квартиры)/64.1 и 77 (вариант при кредитовании на приобретение земельного участка с жилым домом)) Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)/договора] (здесь и далее в скобках [] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки)* | Термин «Закладная»  Именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами ЗАЕМЩИКА получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА |
| *Вариант п. 1.2 при кредитовании на приобретение* ***квартиры по договору купли-продажи****:*  1.2. Заем предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в целях постоянного проживания Залогодателя(-ей) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается(-ются) Залогодатель(-и))* жилого помещения, находящегося по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящего из \_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенного на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома (далее и везде по тексту Договора – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО), стоимостью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей *(указывается стоимость из договора купли-продажи), [кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)*. | 1.2. Заем предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в целях постоянного проживания Залогодателя(-ей) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается(-ются) Залогодатель(-и))* комнаты (комнат) площадью \_\_ кв. м с лицевым счетом № \_\_\_\_\_ *(перечисляются все приобретаемые комнаты)* стоимостью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей *(указывается стоимость из договора купли-продажи)* в жилом помещении, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящем из \_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенном на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, *[кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)*. Указанное жилое помещение именуется НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ. |
| 1.3.2. Ипотека НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу *[закона, в соответствии со ст. 77 (вариант при кредитовании на приобретение квартиры)/64.1 и 77 (вариант при кредитовании на приобретение земельного участка с жилым домом) Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»/договора] с даты ее государственной регистрации (включается в текст при кредитовании на приобретение* ***квартиры на этапе строительства)***. | 1.3.2. Ипотека НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. |
| 2.2. Заем предоставляется ЗАЕМЩИКУ на следующих условиях:  1) после оплаты ЗАЕМЩИКОМ разницы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рублей между стоимостью НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, указанной в п. 1.2 Договора,и суммой предоставляемого займа и предоставления документа, подтверждающего получение Продавцом указанных денежных средств *(вариант при безналичном расчете – «платежного документа, подтверждающего факт получения указанных средств Продавцом», вариант при наличном расчете − «расписки Продавца о получении соответствующей суммы» (если Продавец – физическое лицо) или «платежного документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу Продавца» (если Продавец – юридическое лицо)). (В случае если ЗАЕМЩИК является получателем социальной выплаты, которая будет направлена в уплату первоначального взноса после государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА (Залогодателя) на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ЗАЙМОДАВЕЦ вправе по собственному усмотрению изменить подпункт 1) п. 2.2 Договора.)* | 2.2. Заем предоставляется ЗАЕМЩИКУ на следующих условиях:  1) после оплаты ЗАЕМЩИКОМ разницы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рублей между стоимостью приобретаемой комнаты (комнат) в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, указанной в п. 1.2 Договора,и суммой предоставляемого займа и предоставления документа, подтверждающего получение Продавцом указанных денежных средств *(вариант при безналичном расчете – «платежного документа, подтверждающего факт получения указанных средств Продавцом», вариант при наличном расчете − «расписки Продавца о получении соответствующей суммы» (если Продавец – физическое лицо) или «платежного документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу Продавца» (если Продавец – юридическое лицо)). (В случае если ЗАЕМЩИК является получателем социальной выплаты, которая будет направлена в уплату первоначального взноса после государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА (Залогодателя) на приобретаемую часть НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЗАЙМОДАВЕЦ вправе по собственному усмотрению изменить подпункт 1) п. 2.2. Договора.)* |
| *Вариант п. 4.1.3 при кредитовании на приобретение* ***квартиры****/****земельного участка с жилым домом******по договору купли-продажи****:*  4.1.3. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:  а) передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договор купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА *и подписанный сторонами договор об ипотеке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (исключается при ипотеке в силу закона)*;  б) обеспечить получение ЗАЙМОДАВЦЕМ Закладной, составленной по согласованной с ЗАЙМОДАВЦЕМ форме, из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. | 4.1.3. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи приобретаемой комнаты (комнат) в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:  а) передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для объединения комнат в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в единый объект и государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  б) обеспечить получение ЗАЙМОДАВЦЕМ Закладной, составленной по согласованной с ЗАЙМОДАВЦЕМ форме, из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. |
| 4.1.5.1. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (имущественное страхование), в пользу ЗАЙМОДАВЦА до окончания срока действия Договора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ.. | 4.1.5.1. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (имущественное страхование), в пользу ЗАЙМОДАВЦА до окончания срока действия Договора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ. |
| 4.1.5.3. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО на срок \_\_ (\_\_\_) месяцев – имущественные интересы владельцев права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, связанные с утратой или ограничением (обременением) права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без титульного страхования).* | 4.1.5.3. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА на срок \_\_ (\_\_\_) месяцев – имущественные интересы владельцев права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, связанные с утратой или ограничением (обременением) права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без титульного страхования).* |
| 6.2. Процедуры государственной регистрации *[сделки купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА/участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве], договора об ипотеке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (исключается при ипотеке в силу закона),* права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Закладной, Договора/копии Договора, платежного документа, подтверждающего предоставление займа как доказательства заключения Договора, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ действий в отношении Закладной, а также выдачи Закладной производятся под контролем ЗАЙМОДАВЦА. Во исполнение настоящего условия:  - ЗАЕМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей ЗАЙМОДАВЦА или риелторской компании), полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с передачей на государственную регистрацию *[договора купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА/Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве], договора об ипотеке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (исключается при ипотеке в силу закона)*, Закладной и регистрацией права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, *а также залога имущественных прав требований (включается в текст в случае кредитования на участие в долевом строительстве. ЗАЙМОДАВЕЦ вправе самостоятельно изменить либо исключить данный текст)* в месте и во время, назначенное ЗАЙМОДАВЦЕМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;  - ЗАЕМЩИК оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией *[договора купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА/Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве/залога имущественных прав требований], договора об ипотеке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (исключается при ипотеке в силу закона)*, государственной регистрацией права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, включая (но не ограничиваясь) уплату государственной пошлины, тарифа за нотариальное удостоверение необходимых доверенностей и копий документов. | 6.2. Процедуры государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, а также выдачи Закладной производятся под контролем ЗАЙМОДАВЦА. Во исполнение настоящего условия:  - ЗАЕМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей ЗАЙМОДАВЦА или риелторской компании), полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с государственной регистрацией ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, Закладной и регистрацией права собственности на приобретаемую комнату (комнаты) в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в месте и во время, назначенное ЗАЙМОДАВЦЕМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;  - ЗАЕМЩИК оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на приобретаемую комнату (комнаты) в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, договора об ипотеке (при наличии), включая (но не ограничиваясь) уплату государственной пошлины, тарифа за нотариальное удостоверение необходимых доверенностей и копий документов. |
| 6.12. В случае отказа в государственной регистрации *[договора купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА/Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве/права собственности на основании справки жилищного, жилищно-строительного, жилищно-накопительного кооператива о выплате паевого взноса в полном объеме]*, *договора об ипотеке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (исключается при ипотеке в силу закона)* Стороны пришли к соглашению о том, что Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации. | 6.12. В случае отказа в государственной регистрации права собственности на приобретаемую комнату (комнаты) в составе НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА и/или договора об ипотеке (при наличии) Стороны пришли к соглашению о том, что Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации. |
| **ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ**  (квартиры, земельного участка с жилым домом) | |
| Термин «Закладная»  Именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по *[Кредитному договору/Договору займа]* без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силуДоговора | Термин «Закладная»  Именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по *[Кредитному договору/Договору займа]* без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. |
| 1.1. …  *Вариант при предоставлении кредита/займа под ипотеку квартиры:*  *квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенную на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, [кадастровый/условный/инвентарный] номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается при наличии) (далее – Жилое помещение).* | 1.1. …  комнатуплощадью \_\_ кв. м с лицевым счетом № \_\_\_\_\_ *(перечисляются все приобретаемые комнаты),* в жилом помещении, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящем из \_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенном на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, *[кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии).* |
| 1.7.1. *[Кредит/заем]* предоставляется Заемщику на следующих существенных условиях:  …  к) цель предоставления *[кредита/займа]* – приобретение квартиры *(вариант – «жилого дома и земельного участка»)*, расположенной*(-ых)* в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается населенный пункт, в котором расположено приобретаемое имущество)*. Квартира *(вариант – «жилой дом и земельный участок»)* приобретается*(-ются)* в *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_*. | 1.7.1. *[Кредит/заем]* предоставляется Заемщику на следующих существенных условиях:  …  к) цель предоставления *[кредита/займа]* – приобретение комнат(ы)площадью \_\_ кв. м с лицевым счетом № \_\_\_\_\_ *(перечисляются все приобретаемые комнаты),* в жилом помещении, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящем из \_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенном на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, *[кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)*. Комнаты(-а) приобретаются(-ется)в *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ *и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_*. |
| 2.1.1. Застраховать за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:  2.1.1.1. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты *[государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО/заключения Кредитного договора/Договора займа]* – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (имущественное страхование), в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ до окончания срока действияДоговора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ.  *2.1.1.2. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты [государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО/заключения Кредитного договора/Договора займа]* *на срок \_\_ (\_\_\_) месяцев – имущественные интересы владельцев права собственности НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от риска утраты или ограничения (обременения) права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ (добавляется при наличии этого вида страхования в Кредитном договоре/Договоре займа)*  … | 2.1.1. Застраховать за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:  2.1.1.1. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (имущественное страхование), в пользу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ до окончания срока действияДоговора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ.  *2.1.1.2. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА – имущественные интересы владельцев права собственности НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА от риска утраты или ограничения (обременения) права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ (добавляется при наличии этого вида страхования в Кредитном договоре/Договоре займа)*  … |
| 2.4.3.  …  б) неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком любого из обязательств, предусмотренных Договором, *договором купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, договором* *участия в долевом строительстве/договором уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве/договором об уплате паевого взноса в жилищный, жилищно-строительный, жилищно-накопительный кооператив либо уставом жилищного, жилищно-строительного, жилищно-накопительного кооператива*;  … | 2.4.3.  …  б) неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком любого из обязательств, предусмотренных Договором;  … |
| Заменить по тексту договора об ипотеке (пп. 1.2, 3.3 и 3.9) словосочетание «Жилое помещение» на словосочетание «НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО» в соответствующих падежах с внесением необходимых правок в окончания сопровождающего текста |  |

1. Ввиду особенностей совершения регистрационных действий допустимо оформление как ипотеки в силу закона (при представлении документов, необходимых для объединения комнат в квартиру одновременно с документами, необходимыми для регистрации ипотечной сделки), так и ипотеки в силу договора (в случае, когда внесение изменений в ЕГРП в целях объединения комнат в квартиру осуществляется после совершения ипотечной сделки). [↑](#footnote-ref-2)