ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

УТВЕРЖДЕНО

приказом заместителя генерального директора АО «АИЖК»
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. №\_\_\_\_

**ПОСЛЕДУЮЩИЙ ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ №\_\_\_\_\_\_\_**

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

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

*В случае если денежные средства были предоставлены кредитной организацией, добавляется следующий текст[[1]](#footnote-2)\*:*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющ\_\_ся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_),* именуем\_\_ в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующе\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и:

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

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

именуем\_\_ в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили последующий договор об ипотеке (далее – Договор) о нижеследующем:

**Термины и определения**

Используемые в Договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе. Встречающиеся в Договоре термины, написанные с заглавной буквы, имеют значения, определенные в *[Кредитном договоре/Договоре займа] (здесь и далее в скобках [] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки)*, если иное не определено Договором.

|  |  |
| --- | --- |
| **График платежей** | Информационный расчет ежемесячных платежей Заемщика, составляемый ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и предоставляемый ЗАЛОГОДАТЕЛЮ в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по *[Кредитному договору/Договору займа]*  |
| **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 |
| **Ежемесячный платеж** | Ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату *[кредита/займа]* и уплате начисленных процентов (Плановых и/или Накопленных) в соответствии с Графиком платежей. |
| **Имущественное страхование**  | Страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, по условиям которого первым выгодоприобретателем является ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ |
| **Личное страхование** *(включается при наличии)* | Страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Заемщика, имеющего доход на дату заключения *[Кредитного договора/Договора займа]*, в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), по условиям которого первым выгодоприобретателем является ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ |
| **Накопленные проценты**  | Положительная разница между суммами Плановых процентов, начисленных за Процентные периоды, и Ежемесячных платежей в счет уплаты Плановых процентов согласно Графику платежей |
| **Остаток суммы *[кредита/займа]*** | Сумма *[кредита/займа]*, указанная в п. 1.7.1Договора, за вычетом произведенных Заемщиком платежей в счет ее возврата |
| **Первый процентный период** | Период с даты, следующей за датой предоставления *[кредита/займа]*, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен *[кредит/заем]* (обе даты включительно) |
| **Плановые проценты**  | Проценты, начисленные за текущий Процентный период на Остаток суммы *[кредита/займа]*, указанный в Графике платежей по состоянию на начало текущего Процентного периода. |
| **Последний процентный период** | Период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства Заемщика по *[Кредитному договору/Договору займа]* исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно) |
| **Просроченный платеж** | платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные Договором и Графиком платежей, и включающие суммы по возврату Остатка суммы кредита и/или уплате начисленных процентов (Плановых и/или Накопленных).Платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные *[Кредитным договором/Договором займа]* и Графиком платежей, и включающие суммы по возврату Остатка суммы *[кредита/займа]* и/или уплате начисленных процентов (Плановых и/или Накопленных) |
| **Процентный период** | Период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно) |

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, являющийся Заемщиком по *[Кредитному договору/Договору займа]* от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. №\_\_\_\_, заключенному в городе \_\_\_\_ между ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ и ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ (далее – *[Кредитный договор/Договор займа]*), в целях обеспечения принятых на себя по *[Кредитному договору/Договору займа]* обязательств, передает в последующую ипотеку (залог) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ

*Вариант в случае, если не все залогодатели выступают заемщиками по Кредитному договору/Договору займа либо не все заемщики по Кредитному договору/Договору займа выступают залогодателями по Договору:*

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в целях обеспечения исполнения обязательств, принятых на себя граждан\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* по *[Кредитному договору/Договору займа]* от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ *(далее – [Кредитный договор/Договор займа]),* заключенному в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* (паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.), зарегистрирован\_\_) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* (паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г.), зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее – Заемщик),передает в ипотеку (залог) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ)

следующее НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО:

*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. Жилое помещение принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве *[собственности/общей совместной собственности/общей долевой собственности], зарегистрированном \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрирующего органа, зарегистрировавшего право Залогодателя)*, согласно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются правоустанавливающие документы на Жилое помещение – дата и номер договора купли-продажи, мены, выкупа (приватизации) и т. п., согласно которому ЗАЛОГОДАТЕЛЬ приобрел право собственности на Жилое помещение, дата и номер государственной регистрации, наименование регистрирующего органа, в случае, если договор подлежал государственной регистрации)*, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от «\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_ г. №\_\_\_\_\_.
	2. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО оценивается Сторонами по взаимному согласию в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей *(цена указывается в соответствии с информацией, указанной в отчете независимого оценщика).*
	3. Заложенное НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО остается у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в его владении и пользовании.
	4. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ информирует ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на дату заключенияДоговора вышеуказанное НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, за исключением указанных в п. 1.6 Договора, не обременено, а также о том, что лиц, обладающих правом пользования указанным НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, в том числе согласно ст. 292 Гражданского кодекса РФ, не имеется*, за исключением граждан, указанных в подпункте а) пункта 3.8 Договора*. *(Данное условие указывается при наличии таких граждан.)*
	5. Настоящим Стороны подтверждают, что до подписания Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ проинформировал ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на вышеуказанное НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО зарегистрировано обременение в виде предшествующей ипотеки в силу *[закона/договора]* №\_\_ *(указывается номер(а) регистрационной(ых) записи(ей) в ЕГРП)* в обеспечение исполнения обязательств по возврату суммы *[кредита/займа], полученного по [кредитному договору/договору займа]* № \_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенному между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается кредитор/займодавец по первоначальному кредиту/займу)* и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются заемщики по первоначальному кредиту/займу)* (далее – Первоначальный *[кредит/заем]*), а также предоставлены сведения о НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ, его оценке, существе, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого предшествующей ипотекой.
	6. Согласно *[Кредитному договору/Договору займа]*:
		1. *[Кредит/заем]* предоставляется Заемщику на следующих существенных условиях:
			1. **максимальная сумма *[кредита/займа]*** *\_\_\_\_*(\_\_\_\_\_\_) рублей;

Под «*[кредитом/займом]*», «суммой *[кредита/займа]*» понимается сумма фактически предоставленных Заемщику денежных средств; сумма *[кредита/займа]* доводится до сведения Заемщика в Графике платежей в дату фактического предоставления *[кредита/займа]*;

* + - 1. **срок пользования *[кредитом/займом]*** – с даты фактического предоставления *[кредита/займа]* по последнее число \_\_\_\_\_\_-ого календарного месяца(обе даты включительно) при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных *[Кредитным договором/Договором займа]*;
			2. **процентная ставка по *[кредиту/займу]***:
			3. 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).

Значение части INDEX рассчитывается по формуле:

$$INDEX=\left(\frac{ИПЦ(i-1)}{100}\*\frac{ИПЦ(i-2)}{100}\*\frac{ИПЦ(i-3)}{100}-1\right)\*100\%\*4$$

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)) [[2]](#footnote-3). 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 погашения кредита устанавливается в размере \_\_%. *(значение, установленное АО «АИЖК», увеличенное на величину страховой маржи, действующей на дату заключения Договора).*

*Следующие пункты добавляются в случае принятия Заемщиком на дату заключения кредитного договора/договора займа обязательства осуществлять Личное страхование*

* + - 1.

Стороны пришли к соглашению о том, что в период надлежащего исполнения Заемщиком обязательства по Личному страхованию согласно требованиям *[Кредитного договора/Договора займа]* значение маржи m, установленное п. 1.7.1.3.1 Договора, уменьшается на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентных пунктов *(указывается действующее на дату заключения Договора значение страховой маржи).*

В случае ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательства по Личному страхованию условие 1.7.1.3.1.1 Договора прекращает свое действие. Новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о пересчете маржи m и процентной ставки в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*  (далее – Внеплановый пересчет процентной ставки).

Под ненадлежащим исполнением Заемщиком обязательства по Личному страхованию подразумевается отсутствие у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ информации об оплаченном взносе по такому договору страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Заемщика ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о Внеплановом пересчете процентной ставки.

При проведении Внепланового пересчета процентной ставки График платежей пересчитывается, при этом корректируется срок кредита в пределах Срока пользования кредитом согласно п. 1.7.1.2 Договора и размер ежемесячного платежа в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*.

Заключение Заемщиком договора личного страхования и оплата страховой премии по такому договору после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о повышении процентной ставки, не является основанием для снижения процентной ставки в соответствии с п. 1.7.1.3.1.1 Договора.

* + - * 1. 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 (т.е. по 31 марта, 30 июня, 30 сентября, 31 декабря).
				2. При проведении Планового пересчета процентной ставки График платежей пересчитывается, при этом Размер ежемесячного платежа остается неизменным, а срок ипотечного кредита корректируется в пределах Срока пользования кредитом согласно п. Договора.
				3. При проведении Планового *или Внепланового пересчета (фраза добавляется при включении в Договор п. 1.7.1.3.1.1-1.7.1.3.1.5)* процентной ставки новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к *[Кредитному договору/Договору займа]* и без внесения изменений в Закладную.
				4. Процентная ставка не может принимать значения ниже 5 (пяти) % 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.
				5. На дату подписания Договора процентная ставка составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых.
			1. **Размер Ежемесячного платежа** на дату подписанияДоговора составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей

*Включается в случае принятия Заемщиком обязательства осуществлять личное страхование*

*В случае Внепланового пересчета процентной ставки с первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о Внеплановом пересчете процентной ставки и по дату полного погашения кредита Размер Ежемесячного платежа составит* \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.

* + - 1. **цель предоставления** *[кредита/займа]* погашение в полном объеме задолженности поПервоначальному *[кредиту/займу].*
		1. За пользование *[кредитом/займом]* Заемщик уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ проценты.

Проценты за пользование *[кредитом/займом]* начисляются за Процентный период из расчета фактического количества дней в Процентном периоде и фактического Остатка суммы *[кредита/займа]*, исчисляемого на начало каждого календарного дня пользования *[кредитом/займом]* в Процентном периоде, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления *[кредита/займа]*, и по дату фактического возврата *[кредита/займа]*, если иное не установлено *[Кредитным договором/Договором займа]*, по ставке, указанной в п. 1.7.1.3Договора.

Базой для начисления процентов за пользование *[кредитом/займом]* является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

* + 1. Заемщик возвращает *[кредит/заем]* и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды.
		2. Заемщик 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 *[кредитом/займом]*.
			2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по возврату *[кредита/займа]* и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей.
			3. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей является последний календарный день Процентного периода с учетом пункта 1.7.4.4 Договора. Заемщик обеспечивает поступление Ежемесячных платежей размере, установленном *[Кредитным договором/Договором займа]*, на счет либо в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ по состоянию на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. При наступлении даты исполнения обязательств по уплате Ежемесячного платежа поступивший на счет либо в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ платеж принимается в счет исполнения обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]* при условии своевременного поступления достаточной суммы денежных средств на счет либо в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
			4. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей с нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем. Нерабочими днями считаются субботы и воскресенья (далее – 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.
			5. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ либо внесения в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ денежных средств в сумме Остатка суммы *[кредита/займа]*, Накопленных процентов, неуплаченных Плановых процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), Просроченных платежей (при наличии), но не уплаченных за пользование кредитом процентов, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с нерабочим днем датой полного исполнения обязательств по *[кредиту/займу]* является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы *[кредита/займа]*.
		3. Размер Ежемесячного платежа определяется по формуле

$Размер ежемесячного платежа=К\*\frac{СК\*БПС}{1-\left(1+БПС\right)^{-\left(ПП-1\right)}}$,

где

К – понижающий коэффициент, на дату заключения Договора равный 95 % (девяноста пяти процентам);

СК – сумма *[кредита/займа]*;

БПС – базовая процентная ставка, равная \_\_\_% *(рассчитывается как 1/12 от годовой процентной ставки, устанавливаемой на дату заключения Договора для базового ипотечного продукта с фиксированной ставкой на весь срок кредита при прочих равных условиях (сумма, срок, наличие/отсутствие личного страхования, коэффициент К/З)*;

ПП – количество процентных периодов Срока пользования *[кредитом/займом]*, указанного в пп. 1.7.1.2 Договора в месяцах минус 1 (один) месяц.

*В случае принятия Заемщиком на дату заключения Договора обязательства осуществлять личное страхование включается фраза*

В случае Внепланового пересчета процентной ставки Размер ежемесячного платежа, определенный по вышеуказанной формуле, увеличивается на 5 % (пять процентов).

* + 1. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату заключения *[кредитного договора/договора займа]* *(формулировка добавляется в случае принятия Заемщиком обязательства осуществлять Личное страхование) и может быть изменен в соответствии с п. 1.7.5 при осуществлении Внепланового пересчета процентной ставки в соответствии с п. 1.7.1.3.1.* Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Заемщику в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*.
		2. Платеж за Последний процентный период и платеж в счет полного досрочного возврата *[кредита/займа]* включает в себя платеж по возврату Остатка суммы *[кредита/займа]* в полном объеме и уплате начисленных, но неуплаченных процентов (Плановых и/или Накопленных), Просроченных платежей (при наличии), а также сумм неустойки (при наличии). При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы *[кредита/займа]* по дату полного исполнения обязательств (включительно), установленную п.1.7.1.2 Договора.

В случае если на момент полного возврата [кредита/займа] общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, вследствие произошедших переносов нерабочих дней согласно п. 1.7.4.4. Договора отличается (в большую или меньшую сторону) от суммы процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями [Кредитного договора/Договора займа], размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка суммы [кредита/займа] и суммы фактически начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).

В случае если размер обязательств Заемщика по уплате Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка суммы *[кредита/займа]* 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 суммы [кредита/займа] в Последнем процентном периоде больше размера Ежемесячного платежа, Заемщик обязуется произвести платеж за Последний процентный период в сумме Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка суммы кредита, за исключением случаев, когда Заемщик воспользовался правом пролонгации срока *[кредита/займа]*  в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*.

* + 1. Условия досрочного погашения денежных обязательств Заемщиком:
	+ досрочному погашению денежного обязательства со стороны Заемщика должно предшествовать уведомление о досрочном возврате *[кредита/займа]*, включающее информацию о размере и дате досрочного платежа, которое должно быть предоставлено ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты осуществления досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ уведомления Заемщика ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату;
	+ при отсутствии неисполненных Заемщиком обязательств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ учитывает денежные средства в счет досрочного погашения *[кредита/займа]* в дату, указанную в уведомлении Заемщика, при условии их своевременного поступления на счет либо в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ. При этом при наличии Накопленных процентов в первую очередь погашаются обязательства по уплате Накопленных процентов, во вторую очередь – обязательства по возврату суммы *[кредита/займа]*.
	+ После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата *[кредита/займа]* размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата *[кредита/займа]*  сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к *[Кредитному договору/Договору займа]* либо кДоговору не заключается. Новый График платежей и новый расчет полной стоимости *[кредита/займа]* размещается ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ в Личном кабинете Заемщика, что является надлежащим способом предоставления Графика платежей Заемщику. Заемщик вправе дополнительно запросить у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ новый График платежей с учетом соответствующих изменений.
		1. В случае возникновения Просроченного платежа проценты начисляются по ставке, установленной в п. 1.7.1.3 Договора, на фактический Остаток суммы *[кредита/займа]*, включающий:
* Остаток суммы *[кредита/займа],* указанный в Графике платежей для соответствующего Процентного периода, за период, равный количеству календарных дней в соответствующем Процентном периоде;
* Просроченный платеж в счет возврата суммы *[кредита/займа]*  за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно)В случае допущения Заемщиком просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование *[кредитом/займом]* начисляются по дату исполнения обязательств включительно в полном объеме, если иное не установлено *[Кредитным договором/Договором займа]*.
	+ 1. При нарушении сроков возврата *[кредита/займа]* Заемщик (ЗАЛОГОДАТЕЛЬ) уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ неустойку в виде пеней в размере 0,05% (ноля целых пяти сотых процента) от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (включительно).
1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
	1. **ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Заемщик) обязуется:**
		1. В течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) дней с даты подписания Договора совместно с ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Договор и иные необходимые документы для государственной регистрации последующей ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА *(срок не должен превышать 30 календарных дней).*
		2. Заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ договор (полис) Имущественного страхования НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты заключения *[Кредитного договора/Договора займа]* и на период до окончания срока действияДоговора, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ, и представить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты их заключения, подлинные экземпляры договора (полиса) страхования, а также оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанного договора (полиса) страхования.

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

* + 1. Страховая сумма по условиям вышеуказанных договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше Остатка суммы *[кредита/займа]*, увеличенной на 10% (десять процентов), с соблюдением действующего законодательства РФ. При этом страховая сумма по договорам (полисам) Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.
		2. Обеспечивать Имущественное страхование до окончания срока действияДоговора и представлять не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по заключаемым договорам Имущественного страхования.
		3. Досрочно вернуть *[кредит/заем]*, уплатить начисленные проценты за пользование *[кредитом/займом]* и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]* по основаниям в соответствии с п. 2.4.1Договора.
		4. Предоставлять возможность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
		5. Не отчуждать НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
		6. Не сдавать НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО внаем или в аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, за исключением случаев вселения и регистрации физических лиц по месту жительства по адресу НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
		7. Принимать меры, необходимые для сохранности НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, включая текущий и капитальный ремонты.
		8. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
		9. Предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:
* сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса РФ) в части, касающейся изменения правового режима ИМУЩЕСТВА, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным;
* сведения об изменении фамилии, имени, отчества, реквизитов документа, удостоверяющего личность, фактического места жительства, адреса регистрации, адреса для направления корреспонденции, контактного телефона, адреса электронной почты для направления корреспонденции.
	+ 1. По требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств поДоговору.
		2. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе в случае если ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ возложил осуществление прав и исполнение обязанностей поДоговору на третье лицо – уполномоченного представителя ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в соответствии с п. 2.4.4Договора.
	1. **ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Заемщик) имеет право:**
		1. Владеть и пользоваться заложенным НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения его стоимости.
		2. Требовать от ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ выдачи документов, подтверждающих исполнение денежного обязательства, удостоверенного Закладной и обеспеченного ипотекой, после его окончательного и надлежащего исполнения и передачи ему Закладной.
		3. Не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты истечения Срока пользования кредитом, определенного в п. 1.7.1.2 настоящего Договора, направить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ заявление о продлении Срока пользования кредитом на срок, не превышающий срока, установленного п. 1.7.1.2 Договора, путем заключения дополнительного соглашения к *[Кредитному договору/Договору займа]* при совокупном соблюдении следующих условий:
* на дату истечения срока пользования кредитом отсутствуют Просроченные платежи и суммы неуплаченной Заемщиком неустойки;
* сумма обязательств Заемщика по уплате Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка суммы *[кредита/займа]* в Последнем процентном периоде превышает размер Ежемесячного платежа (платежа за Последний процентный период).
	1. **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязуется:**
		1. В случае передачи прав на Закладную новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (Заемщика) в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав на Закладную к новому владельцу Закладной с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) обязательств по Договору и *[Кредитному договору/Договору займа]*.
		2. В случае прекращенияДоговора в связи с исполнением ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной ЗАЛОГОДАТЕЛЮ (Заемщику) в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ.
		3. Заключить с ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) дополнительное соглашение к *[Кредитному договору/Договору займа]* о продлении Срока пользования кредитом на срок, не превышающий Срок пользования кредитом, в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа].*
		4. В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) обязательства по Личному страхованию согласно требованиям *[Кредитного договора/Договора займа]* уведомить ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (Заемщика) не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страхового взноса, об изменении процентной ставки по *[кредиту/займу]* в соответствии с условиями п. 1.7.1 Договора*. (Добавляется при наличии в Кредитном договоре/Договоре займа положений об осуществлении Личного страхования).*
	2. **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:**
		1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]* путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы *[кредита/займа]*, начисленных в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*, но не уплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:
	3. при просрочке осуществления Заемщиком очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
	4. 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;
	5. в случае полной или частичной утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
	6. при грубом нарушении правил пользования НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
	7. при необоснованном отказе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в проверке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
	8. при обнаружении незаявленных обременений на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО;
	9. при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком (ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ) обязательств по Имущественному страхованию;
	10. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
		1. Обратить взыскание на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО при неисполнении Заемщиком (ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ) требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в случаях, установленных в п. 2.4.1Договора.
		2. Проверять целевое использование *[кредита/займа]*.
		3. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей поДоговору на третье лицо – уполномоченного представителя ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**
	1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами. При этом в Договоре должны содержаться отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках предмета ипотеки.
	2. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО считается находящимся в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. СтороныДоговора обязаны совершить все необходимые действия по регистрации залога НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА на основанииДоговора.
	3. На срок действияДоговора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Заемщик) предоставляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ право получать сведения о регистрации граждан в Жилом помещении от паспортной службы районного жилищного агентства и настоящим выражает свое согласие на предоставление паспортной службой районного жилищного агентства сведений о регистрации граждан в Жилом помещении ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ.
	4. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) обязательств, предусмотренных *[Кредитным договором/Договором займа]*, обеспеченных ипотекой.
	5. Замена предмета ипотеки поДоговору допускается только с письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на основании дополнительного соглашения кДоговору, заключенного в письменной форме.
	6. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации залога НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА производится под контролем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
	7. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) своих обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]*.
	8. Настоящим ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уведомляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на дату подписанияДоговора в заложенном Жилом помещении:
2. *проживают и зарегистрированы следующие лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а кроме них*
3. *имеют намерение проживать и быть зарегистрированными в заложенном Жилом помещении следующие лица:*

*гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*

*гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.*

*(Если в Жилом помещении никто не зарегистрирован и/или не имеет намерения проживать, то в данном пункте указывается только эта информация. Если кто-то проживает и должен освободить Жилое помещение, то указывается срок, когда Жилое помещение должно быть освобождено с установлением последствий невыполнения этого требования.)*

* 1. Настоящий Договор составлен и подписан в \_\_\_\_ (\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр – для регистрирующего органа.
	2. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
1. **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

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

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

Адрес регистрации:

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

Адресфактического проживания:

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

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

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

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

Телефоны:

домашний: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

служебный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

мобильный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

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

1. \**Все пояснения по тексту договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием договора и в текст договора не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста (в том числе сносок по тексту), номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту договора, а также сноски подлежат корректировке..* [↑](#footnote-ref-2)
2. 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-3)