ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

УТВЕРЖДЕНО

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

ДОГОВОР №\_\_\_\_\_

ЗАЛОГА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ (ИПОТЕКИ)

*(типовая форма используется в рамках продукта «Переменная ставка», если целью предоставления [кредита/займа] является погашение кредита (займа),**ранее предоставленного на приобретение квартиры на этапе строительства,**при этом на дату предоставления [кредита/займа] строительство многоквартирного дома не завершено) [[1]](#footnote-2)\**

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

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

*В случае если денежные средства были предоставлены кредитной организацией, добавляется следующий текст:*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 настоящий договор залога прав требования (ипотеки) (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

* *в случае если все залогодатели выступают заемщиками по Кредитному договору/Договору займа:* 
  1. Залогодатель(ли), являющийся(еся) Заемщиком(ами) 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 ипотеку (залог) Залогодержателю права требования участника долевого строительства (далее – Имущество[[2]](#footnote-3)), вытекающие из
* *в случае если не все залогодатели выступают заемщиками по Кредитному договору/Договору займа либо не все заемщики по Кредитному договору/Договору займа выступают залогодателями по Договору:*
  1. Залогодатель в целях обеспечения исполнения обязательств, принятых на себя граждан\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* (паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г., зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ф.и.о.) (паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_ г., зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (далее – Заемщик(и)) по *[Кредитному договору/Договору займа]* от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ *(далее – [Кредитный договор/Договор займа]),* заключенному в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Залогодержателем и Заемщиком(ами),передает в ипотеку (залог) Залогодержателю) права требования участника долевого строительства (далее – Имущество), вытекающие из
* *в случае если права требования участника долевого строительства возникли у Залогодателя на основании* *договора участия в долевом строительстве:*

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

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

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

* 1. Встречающиеся в Договоре термины, написанные с заглавной буквы, имеют значения, определенные в *[Кредитном договоре/Договоре займа]*, если иное не определено Договором.
  2. Государственная регистрация Договора приобретения осуществлена \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрирующего органа) «\_\_» \_\_\_\_\_ \_\_ г., номер государственной регистрации \_\_\_\_\_\_\_.
  3. В соответствии с Договором приобретения Залогодатель уплатил *[Застройщику/Цеденту]* \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе за счет заемных средств по *[Кредитному договору/Договору займа] (указываются реквизиты первоначального [Кредитного договора/Договора займа])* \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей, и приобрел право требовать от Застройщика передачи ему в собственность жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства и находящегося по адресу \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящего из \_\_\_ комнат, общей проектной площадью \_\_\_ кв. м, расположенного на \_\_ этаже \_\_-этажного жилого дома, под условным номером \_\_\_\_\_ в соответствии с проектно-сметной документацией (далее – Жилое помещение).
  4. Стороны договорились, что права Залогодержателя по Договору удостоверяются закладной, составляемой Залогодателем и выдаваемой Залогодержателю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрирующего органа) (далее – Закладная). В случае перехода прав Залогодержателя по Договору к другому лицу вследствие передачи Залогодержателем прав на Закладную другому лицу Залогодержателем будет являться законный владелец Закладной.
* *в случае если все залогодатели выступают заемщиками по Кредитному договору/Договору займа*
  1. После завершения строительства Жилого помещения и одновременно с государственной регистрацией права собственности Залогодателя на Жилое помещение Залогодатель в обеспечение обязательств, принятых на себя по *[Кредитному договору/Договору займа]* передает в ипотеку (залог) Залогодержателю.
* *в случае если не все залогодатели выступают заемщиками по Кредитному договору/Договору займа либо не все заемщики по Кредитному договору/Договору займа выступают залогодателями по Договору:*

1.6. После завершения строительства Жилого помещения и одновременно с государственной регистрацией права собственности на Жилое помещение 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)

квартиру, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_\_\_комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенную на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, *[кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)* (далее – Имущество).

* 1. Имущество передано в залог (ипотеку) в обеспечение исполнения обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]*, в соответствии с которым Залогодержателем предоставлен *[кредит/заем]* на следующих существенных условиях:
     1. **Размер** *[кредита/займа]* – \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;
     2. **Срок пользования** *[кредитом/займом]* – с даты фактического предоставления *[кредита/займа]* по последнее число \_\_\_\_\_\_-ого календарного месяца(обе даты включительно) *(указывается срок в пределах от 36 до 360 месяцев, при этом на момент его окончания возраст заемщика не должен превышать 65 лет )* при условии исполнения Залогодателем обязательств, предусмотренных *[Кредитным договором/Договором займа]*.
     3. **Процентная ставка** по *[кредиту/ займу] на дату заключения Договора* составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых.
        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:

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)) [[3]](#footnote-4). Значение переменной величины (часть INDEX) может изменяться не только в сторону уменьшения, но и в сторону увеличения, изменение значений переменной величины (части INDEX) в прошлых периодах не свидетельствует об изменении значений этой переменной величины в будущем.

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

маржа m – с даты заключения *[кредитного договора/договора займа]* до полного погашения *[кредита/займа]* устанавливается в размере \_\_\_%. *(значение, установленное АО «АИЖК», увеличенное на величину страховой маржи, действующей на дату заключения [кредитного договора/договора займа]).*

*Следующие пункты добавляются в случае принятия Заемщиком на дату заключения Договора обязательства осуществлять Личное страхование*

1.7.3.1.1. Стороны пришли к соглашению о том, что в период надлежащего исполнения Залогодателем обязательства по Личному страхованию значение маржи m, установленное п. 1.7.3.1 Договора, уменьшается на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентных пунктов *(указывается действующее на дату заключения Договора значение страховой маржи).*

1.7.3.1.2. В случае ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательства по Личному страхованию условие п. 1.7.3.1.1 Договора прекращает свое действие. Новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Залогодатель был уведомлен Залогодержателем о пересчете маржи m и процентной ставки в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]* (далее – Внеплановый пересчет процентной ставки).

1.7.3.1.3. Под ненадлежащим исполнением Залогодателем 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 Залогодателя Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки.

1.7.3.1.4. При проведении Внепланового пересчета процентной ставки График платежей пересчитывается, при этом корректируется срок *[кредита/займа]* в пределах Срока пользования *[кредитом/займом]* согласно п. 1.7.2 Договора и размер ежемесячного платежа в соответствии с п. 1.11 Договора*.*

1.7.3.1.5. Заключение Залогодателем договора личного страхования и оплата страховой премии по такому договору после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Залогодатель был уведомлен Залогодержателем о повышении процентной ставки, не является основанием для снижения процентной ставки в соответствии с п. 1.7.3.1.1 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/займа]* корректируется в пределах Срока пользования *[кредитом/займом]* согласно п. 1.7.2 Договора.
      3. При проведении Планового *или Внепланового пересчета (фраза добавляется при включении в Договор п. 1.7.3.1.1-1.7.3.1.5)* 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.
    1. **Размер Ежемесячного платежа н**а дату заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

*Включается в случае принятия Залогодателем обязательства осуществлять личное страхование*

В случае Внепланового пересчета процентной ставки с первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Залогодатель 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 по *[Кредитному договору/Договору займа]* № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключенному между *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается кредитор/займодавец по первоначальному кредиту/займу) и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указываются заемщики по первоначальному кредиту/займу).*
  1. Проценты за пользование *[кредитом/займом]* начисляются за Процентный период из расчета фактического количества календарных дней в Процентном периоде и фактического Остатка суммы *[кредита/займа]*, исчисляемого на начало каждого календарного дня пользования *[кредитом/займом]* в Процентном периоде, начиная с даты, следующей за датой фактического предоставления *[кредита/займа]*, и по дату фактического возврата *[кредита/займа]*, если иное не установлено *[Кредитным договором/Договором займа]*. Базой для начисления процентов за пользование *[кредитом/займом]* является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
  2. Залогодатель возвращает *[кредит/заем]* и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды.
  3. Залогодатель 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) Залогодатель осуществляет платежи по возврату *[кредита/займа]* и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей.
     3. Датой исполнения обязательств Залогодателя по уплате Ежемесячных платежей является последний календарный день Процентного периода с учетом п. 1.10.4 Договора. Залогодатель обеспечивает поступление Ежемесячных платежей в 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 Залогодателя 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/займом]*, 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].*
  4. Размер Ежемесячного платежа рассчитан по формуле:

,

где

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

СК – сумма *[кредита/займа]*;

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

ПП – количество процентных периодов Срока пользования *[кредитом/займом]*, указанного в п. 1.7.2 Договора, в месяцах минус 1 (один) месяц.

Определенное по формуле значение округляется до целого числа в большую сторону.

*В случае принятия Залогодателем (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. 1.11 Договора при осуществлении Внепланового пересчета процентной ставки в соответствии с п.1.7.3.1.2.* Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется Залогодержателем Залогодателю 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. 1.7.2 Договора.

В случае если на момент полного возврата *[кредита/займа]* общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, вследствие произошедших переносов нерабочих дней согласно п. 1.10.4 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 Залогодателя 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 Залогодателя на дату такого платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.

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

* 1. Условия досрочного погашения денежных обязательств Залогодателем:
  + досрочному погашению денежного обязательства со стороны Залогодателя 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 Залогодателя Залогодержатель вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Залогодателем дату;
  + при отсутствии неисполненных Залогодателем обязательств Залогодержатель учитывает денежные средства в счет досрочного погашения *[кредита/займа]* в дату, указанную в уведомлении Залогодателя, 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 Залогодателем 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 Залогодателя, что является надлежащим способом предоставления Графика платежей Залогодателю. Залогодатель 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. 1.7.3 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).
  1. Датой фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с п. 1.17 Договора пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет или в кассу Залогодержателя в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).
  2. При нарушении сроков возврата *[кредита/займа]* Залогодатель уплачивает Залогодержателю неустойку в виде пеней в размере 0,05% (ноль целых пять сотых процента) от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Залогодержателя (включительно).
  3. На момент подписания Договора заложенное Имущество оценивается сторонами по взаимному согласию в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
  4. Залогодатель подтверждает, что на день подписания Договора Заложенное Имущество никому не уступлено, не подарено, не заложено, в споре, под арестом не состоит, какими-либо иными обязательствами не обременено.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Залогодатель обязуется:**
      1. Не отчуждать (уступать) заложенное Имущество, не осуществлять последующий залог (ипотеку) и не распоряжаться заложенным Имуществом каким-либо иным образом без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
      2. В день подписания Договора под контролем и при участии Залогодержателя составить Закладную, удостоверяющую права Залогодержателя по *[Кредитному договору/Договору займа]* и по Договору, совершить все необходимые с его стороны действия по передаче Закладной и Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на квартиру, указанную в п. 1.6. настоящего Договора, совершить все действия, необходимые для внесения в указанную в настоящем пункте закладную изменений в части сведений о предмете ипотеки и государственной регистрации ипотеки, и передачи таких изменений в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Внесение изменений в закладную в соответствии с требованиями настоящего пункта осуществляется способами и в порядке, установленными законодательством Российской Федерации.
      3. Совершать действия, необходимые для обеспечения действительности заложенного Имущества.
      4. Не совершать действий, влекущих прекращение заложенного Имущества или уменьшение его стоимости, не совершать уступку заложенных прав требования.
      5. Принимать меры, необходимые для защиты заложенного Имущества от посягательств со стороны третьих лиц.
      6. Сообщать Залогодержателю сведения об изменениях, произошедших в заложенном Имуществе, о его нарушениях третьими лицами и о притязаниях третьих лиц на это право.
      7. По требованию Залогодержателя предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение своих обязательств поДоговору.
      8. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе, в случае если Залогодержатель возложил осуществление прав и исполнение обязанностей поДоговору на третье лицо – уполномоченного представителя Залогодержателя в соответствии с п. 2.4.8 Договора.
      9. Заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя, договор (полис) Имущественного страхования Недвижимого имущества в течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Недвижимое имущество и на период до полного погашения *[кредита/займа],* где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Залогодержатель, и представить Залогодержателю в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты их заключения, подлинные экземпляры договора (полиса) страхования, а также оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанного договора (полиса) страхования.

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

* + 1. Страховая сумма по условиям вышеуказанных договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше Остатка 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 Имущества на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.
    2. Представлять не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) Залогодержателю оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по заключаемым договорам Имущественного страхования.
    3. Досрочно вернуть *[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. 2.4.9 Договора.
    4. Предоставлять возможность Залогодержателю не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Имущества.
    5. Не сдавать Имущество внаем или в аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Залогодержателя, за исключением случаев вселения и регистрации физических лиц по месту жительства по адресу Имущество.
    6. Принимать меры, необходимые для сохранности Имущества, включая текущий и капитальный ремонты.
    7. Уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Имущества.
    8. Предоставлять Залогодержателю не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Залогодержателя:
* сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса 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. **Залогодатель имеет право:**
     1. Требовать от Залогодержателя предоставления документов, подтверждающих исполнение денежного обязательства, удостоверенного закладной и обеспеченного залогом, после его окончательного и надлежащего исполнения и передачи ему закладной.
     2. Владеть и пользоваться заложенным Имуществом в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения его стоимости.
     3. Не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты истечения Срока пользования *[кредитом/займом]*, определенного в п. 1.7.2 настоящего Договора, направить Залогодержателю заявление о продлении Срока пользования *[кредитом/займом]* на срок, не превышающий срока, установленного п. 1.7.2 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 Залогодателем неустойки;
* сумма обязательств Залогодателя 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 прекращения Договора в связи с исполнением Залогодателем обеспеченного залогом обязательства в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ, передать Залогодателю документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного залогом, а также передать Залогодателю Закладную.
     2. В случае передачи прав на Закладную новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом Залогодателя в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав на Закладную к новому владельцу Закладной с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения Залогодателем обязательств поДоговору и *[Кредитному договору/Договору займа]*.
     3. Заключить с Залогодателем дополнительное соглашение к *[Кредитному договору/Договору займа]* о продлении Срока пользования *[кредитом/займом]* на срок, не превышающий Срок пользования кредитом, в соответствии с п. 1.7.2 Договора.
     4. В случае нарушения Залогодателем обязательства по Личному страхованию согласно требованиям *[Кредитного договора/Договора займа]* уведомить Залогодателя 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. 1.7.3.1.2 Договора*. (Добавляется при наличии в Кредитном договоре/Договоре займа положений об осуществлении Личного страхования).*
  2. **Залогодержатель имеет право:**
     1. Проверять документально наличие (действительность прав) заложенного Имущества.
     2. Осуществлять права Залогодержателя в соответствии с действующим законодательством, в том числе предусмотренные Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
     3. Независимо от наступления срока исполнения обеспеченного залогом обязательства требовать в суде перевода на себя заложенного Имущества, если Залогодатель не исполнил обязанности, предусмотренные пп. 2.1.12-2.1.16 Договора.
     4. Вступать в качестве третьего лица в дело, в котором рассматривается иск о заложенном Имуществе.
     5. В случае неисполнения Залогодателем обязанностей, предусмотренных [п.  2.1.5](#sub_564) Договора, самостоятельно предпринимать меры, необходимые для защиты заложенного Имущества от нарушений со стороны третьих лиц.
     6. Передать права на закладную другому лицу путем совершения сделки и совершения на закладной отметки о новом владельце закладной и передать саму закладную.
     7. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного Имущества преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.
     8. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – уполномоченного представителя Залогодержателя.
     9. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]* путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы *[кредита/займа]*, начисленных в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*, но не уплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:
  3. при просрочке осуществления Залогодателем 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 Имущества;
  6. при грубом нарушении правил пользования Имуществом, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Имущества, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Имущества;
  7. при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Имущества;
  8. при обнаружении незаявленных обременений на Имущество;
  9. при неисполнении или ненадлежащем исполнении Залогодателем обязательств по Имущественному страхованию;
  10. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
  11. по иным основаниям, предусмотренным в *[Кредитном договоре/Договоре займа]*;
  12. при обнаружении незаявленных Залогодателем обременений на заложенное Имущество;
  13. в случае утраты, уступки или прекращения заложенного Имущества.
      1. Обратить взыскание на Имущество при неисполнении Залогодателем требований Залогодержателя в случаях, установленных в п. 2.4.9Договора.
      2. Проверять целевое использование *[кредита/займа]*.
  14. **ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ЗАЛОЖЕННОЕ ИМУЩЕСТВО**

2.5.1. Залогодержатель вправе обратить взыскание на заложенное Имущество по следующим основаниям:

1. при неисполнении Залогодателем требований Залогодержателя в случаях, установленных в п. 2.4.9 Договора;
2. в случае если требование Залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного залогом денежного обязательства и (или) уплате процентов за пользование им не будет удовлетворено Залогодателем в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании;
3. в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.5.2. Обращение взыскания на заложенное Имущество и его реализация осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.5.3. Требования Залогодержателя из стоимости заложенного Имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты за пользование *[кредитом/займом]* (плановые и/или накопленные), пеню, начисленную за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного Имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Залогодателем по Договору и *[Кредитному договору/Договору займа]*, процедурой обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации.

2.5.4. В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного Имущества, недостаточна для полного удовлетворения требований Залогодержателя, определенных в п. 2.5.3 Договора, Залогодержатель имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества Залогодателя, не пользуясь преимуществом, основанным на залоге.

* 1. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ**
     1. Заложенное Имущество считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента внесения записи о залоге в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. СтороныДоговора обязаны совершить все необходимые действия по регистрации залога заложенного Имущества на основанииДоговора.
     2. Замена заложенного Имущества по Договору допускается только с письменного согласия Залогодержателя на основании дополнительного соглашения к Договору, заключенного в письменной форме.
     3. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации залога заложенного Имущества и выдачи Залогодержателю Закладной, производится под контролем Залогодержателя.
     4. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Залогодержателем своих обязательств по вышеуказанному *[Кредитному договору/Договору займа]*.
     5. На срок действияДоговора Залогодатель 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.
     6. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения Залогодателем обязательств, предусмотренных *[Кредитным договором/Договором займа]*, обеспеченных ипотекой и удостоверенных Закладной, в соответствии с п. 1.5Договора.
     7. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
     8. Настоящий Договор составлен и подписан в \_\_\_\_ (\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации

1. **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| *Залогодержатель* | *Залогодатель(-и)* |

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

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

Адресфактического проживания: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

Телефоны:

домашний: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

служебный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

мобильный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

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

1. \**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.* *Выделенное курсивом слово «социальная» в колонтитуле включается только при составлении договора в рамках линейки социальных ипотечных продуктов Агентства, в остальных случаях подлежит удалению.* [↑](#footnote-ref-2)
2. Права требования по договору участия в долевом строительстве и/или недвижимое имущество (квартира), права на которое зарегистрированы в порядке, установленном в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [↑](#footnote-ref-3)
3. 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-4)