Приложение № 2[[1]](#footnote-1)

к кредитному договору от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Информация об условиях предоставления и погашения кредита по состоянию на дату заключения Договора** | | | | | | | | | |  |
| **Условия предоставления кредита** | | | | | | | | | |  |
|  | Сумма кредита, руб. | | |  |  | |
|  |  | | |  |  |  | | | | |
|  | Процентная ставка, % годовых[[2]](#footnote-2) | | |  |  | Размер ежемесячного платежа, руб. | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  | | |  |  |
|  | Срок кредитования, мес. | | |  |  | | |
|  |  |  |  |  |  |  | | |  |  |

**Порядок исполнения условий Договора**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Плановые платежи и порядок их оплаты** | | | |
| **Наименование платежа** | **Способ погашения** | | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (руб.) Равные в течение календарного года платежи, перечисляемые за счет средств Целевого жилищного займа | Оплачивается ежемесячно по реквизитам Кредитора с таким расчетом, чтобы платеж поступил на расчетный счет Кредитора не позднее последнего числа месяца.[[3]](#footnote-3) Если последнее число месяца приходится на выходной или праздничный день – не позднее первого рабочего дня, следующего за указанным выходным (праздничным) днем. | | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (руб.)  Имущественное страхование | *Оплачивается страховой компании ежегодно в срок, установленный договором страхования, в течение всего срока действия Договора. Способы оплаты определяются страховой компанией. Способ может редактироваться Кредитором.* | | |
| **Исполнение условий договора, погашение задолженности, полное исполнение обязательств** | | | |
| **Ситуация** | **Необходимые действия заемщика** | | **Последствия** |
| **Отказ заемщика от получения кредита** | До фактического предоставления кредита направить письменное заявление Кредитору об отказе от получения кредита. | Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения заявления об отказе от получения кредита Кредитором. | |
| **Внесение частичного досрочного погашения Заемщиком/ Уполномоченным органом** | 1. При досрочном возврате кредита за счет собственных средств Заемщик представляет Кредитору уведомление о досрочном возврате кредита не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа. 2. Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Кредитору уведомления Заемщика Кредитор вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.   При определении суммы частичного досрочного погашения необходимо обратить внимание на тот факт, что внесение частичного досрочного погашения не освобождает от обязанностей по уплате ежемесячного платежа по кредиту, в связи с чем сумма, внесенная на счет Кредитора до конца месяца, в котором заявлено частичное досрочное погашение, должна составлять сумму досрочного погашения, увеличенную на размер ежемесячного платежа по кредиту.  При досрочном возврате кредита за счет средств целевого жилищного займа Кредитор учитывает денежные средства в счет досрочного погашения кредита одновременно со списанием Ежемесячного платежа за текущий Процентный период без уведомления о досрочном возврате кредита. | | После осуществления частичного досрочного возврата кредита размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата кредита сокращается. |
| **Полное погашение кредита** | 1. Рекомендуется обратиться к Кредитору/представителю Кредитора с просьбой об осуществлении расчета суммы, которую необходимо внести в счет полного погашения обязательств по кредиту. (Такая рекомендация обусловлена высокой вероятностью наличия ошибок при самостоятельном расчете суммы полного досрочного погашения, которая включает в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), начисленных, но неуплаченных Плановых процентов, а также сумм неустойки (при наличии), при этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы кредита по дату поступления денежных средств на счет Кредитора либо внесения в кассу Кредитора.) 2. При досрочном возврате кредита за счет собственных средств Заемщик представляет Кредитору уведомление о досрочном возврате кредита не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа. Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Заемщиком Кредитору уведомления Кредитор вправе не учитывать досрочный платеж в указанную заемщиком дату.      1. После исполнения обязательств в полном объеме\* представитель Кредитора проведет разъяснительную работу и сообщит о дальнейших действиях, направленных на снятие обременения с предмета ипотеки.   \*Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Кредитора либо внесения в кассу Кредитора денежных средств в сумме Остатка суммы кредита, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), неуплаченных Плановых процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), а также сумм неустойки (при наличии). | | Снятие обременения с предмета залога. Залогодержатель осуществляет передачу Закладной Залогодателю в порядке и сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ. |
| **Возникновение временных финансовых затруднений и отсутствие возможности по каким-либо причинам вовремя внести ежемесячный платеж за кредит в случае исключения Заемщика из состава Участников НИС либо в случае недостаточности накопительного взноса для возврата кредита в последний год срока пользования кредитом** | 1. Продолжить делать выплаты в максимально возможном размере. 2. Сообщить Кредитору (уполномоченному Кредитором лицу) о невозможности исполнения обязательств по Договору с подробным объяснением причин этих затруднений и предполагаемого срока их разрешения, а также существующих (потенциальных) возможностей по частичному погашению кредита. 3. Рассмотреть возможность реструктуризации кредита или перекредитования, узнать у Кредитора (уполномоченного Кредитором лица) основные условия и порядок реструктуризации ипотечного кредита. | | 1. В случае своевременного обращения к Кредитору в целях урегулирования проблем с погашением задолженности риск возникновения негативных последствий для заемщика минимален. 2. Проблемы с платежами по обязательствам сообщаются в бюро кредитных историй, негативная информация в бюро кредитных историй может повлиять на возможность получения кредита в будущем, в связи с чем необходимо своевременно обратиться к Кредитору (уполномоченному Кредитором лицу) для совместного поиска вариантов урегулирования в досудебном порядке самостоятельно. 3. Согласно ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. 4. В случаях, когда реализация заложенного имущества происходит в принудительном порядке после вынесения судом соответствующего решения, существует вероятность недостаточности денежных средств от реализации имущества для полного погашения задолженности по кредиту. При этом обязанность по выплате оставшейся части долга может быть возложена на заемщика. 5. Реализации заложенного имущества в судебном порядке возможно избежать, если будет достигнуто соглашение с залогодержателем о порядке добровольной реализации заложенного имущества во внесудебном порядке на условиях полного погашения долга.   Заемщик отвечает по своим обязательствам перед Кредитором всем своим имуществом в пределах задолженности по основному долгу, процентам, неустойкам и расходам, связанным со взысканием задолженности по кредиту. |
| **В случае исключения Заемщика из состава Участников НИС очередной ежемесячный платеж не внесен в указанный в кредитном договоре срок (при этом у заемщика есть возможность вносить последующие платежи)** | 1. В связи с тем, что после возникновения просроченной задолженности на сумму кредита продолжают начисляться проценты, а также пени, необходимо уточнить у Кредитора полный размер просроченной задолженности на планируемую дату ее погашения. 2. Для сохранения положительной кредитной истории и репутации необходимо внести платеж в сумме, достаточной для погашения просроченной задолженности. | | Санкции в соответствии с разделом «Санкции, предусмотренные кредитным договором» настоящего приложения к Договору. |
| **Не внесен в срок платеж в счет уплаты страховой премии/страхового взноса по договору страхования предмета залога от рисков утраты и повреждения** | 1. Необходимо позвонить Кредитору/представителю Кредитора и сообщить предполагаемую дату осуществления платежа. 2. Для сохранения положительной кредитной истории и репутации необходимо незамедлительно оплатить страховой платеж. | | Кредитор имеет право потребовать полного досрочного погашения кредита. |
| **Уведомление Кредитора о наступивших событиях** | | | |
| **Изменилось место жительства, контактные телефоны или паспортные данные** | Не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения направить письменное уведомление Кредитору (уполномоченному Кредитором лицу). | | В случае неуведомления Кредитора об изменениях возникает риск неполучения заемщиком информации, предоставление которой предусмотрено Кредитным договором, что в свою очередь может повлечь неисполнение обязательств по Договору. |
| **Изменение страховой компании, в которой осуществляли страхование в соответствии с условиями Договора** | Заблаговременно (до наступления срока оплаты очередного страхового взноса) обратиться с заявлением об изменении страховой компании к Кредитору (уполномоченному Кредитором лицу) (форму заявления можно уточнить у Кредитора или уполномоченного Кредитором лица). | | Ответственность в соответствии с условиями Договора в зависимости от предусмотренных видов страхования. |
| **Планируется перепланировка в заложенном имуществе** | Необходимо направить Кредитору (уполномоченному Кредитором лицу) следующие документы:   * + - * + заявление (форму заявления можно уточнить у Кредитора или уполномоченного Кредитором лица);         + проект перепланировки и/или переустройства предмета ипотеки, согласованный с Бюро технической инвентаризации или составленный организацией, имеющей право на проектную деятельность (подтверждается наличием свидетельства);         + решение органа местного самоуправления о согласовании перепланировки и/или переустройства жилого помещения.   Кредитор (уполномоченное Кредитором лицо) сообщит дальнейший порядок действий. | | После получения согласия залогодержателя на перепланировку перепланировка может быть осуществлена. При необходимости Кредитор (уполномоченное Кредитором лицо) сообщит о порядке внесения изменений в документацию.  Осуществление перепланировки без согласия Кредитора является грубым нарушением правил пользования недвижимым имуществом, его содержания и ремонта. Данное обстоятельство может повлечь за собой требование залогодержателя о полном досрочном исполнении обязательств по Договору. |
| **Произошла смена фамилии или имени, или отчества** | Не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения обратиться к Кредитору (уполномоченному Кредитором лицу) и предоставить ему:   * заявление о смене данных; * копию свидетельства о браке (или иного документа, подтверждающего смену данных); * копию нового паспорта (копия паспорта предоставляется не позднее 14 календарных дней с даты его получения, но не позднее 60 календарных дней с даты изменения фамилии). | | При необходимости Кредитор (уполномоченное Кредитором лицо) сообщит о порядке внесения изменений в документацию. |
| **Информация о финансовом положении и доходах, предоставляемая в случае исключения Заемщика из состава Участников НИС** | Необходимо направить информацию о финансовом положении не позднее 14 дней с момента получения соответствующего запроса от Кредитора | | |
| **Информация и документы, предоставляемые Кредитором** | | | |
| **Информация, ежегодно направляемая в Уполномоченный орган** | До момента получения Уведомления Уполномоченного органа Кредитор ежегодно до 25 января каждого года, следующего за отчетным, предоставляет в Уполномоченный орган информацию об остатках задолженности по займу и сроках погашения займа по форме, согласованной с Уполномоченным органом. | | |
| **Информация об изменении полной стоимости кредита** | При каждом изменении полной стоимости кредита (при изменении параметров и условий кредитования, например, при частичном досрочном погашении кредита, изменении условий страхования и страховых тарифов,изменении размера процентной ставки по кредиту и др.) Кредитор передает/направляет соответствующее письменное уведомление заемщику. | | |
| **Передача прав на закладную** | Являясь ценной бумагой, к которой применяются общие правила о ценных бумагах, установленные главой 7 Гражданского кодекса РФ, закладная также может быть самостоятельным объектом гражданских правоотношений, предметом залога или других сделок, такие сделки являются распространенной практикой и не влияют на условия исполнения Договора, а также никак не затрагивают права и обязанности заемщика, установленные закладной.  В случае передачи прав на закладную новому владельцу Кредитор письменно уведомляет об этом заемщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав на Закладную с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения заемщиком обязательств по Договору. | | |
| **Справка о размере Остатка суммы кредита, Накопленных процентов, размере начисленных, но неуплаченных Плановых процентов, и штрафных санкций, предусмотренных кредитным договором** | Предоставляется Кредитором безвозмездно на основании письменного заявления заемщика один раз в течение месяца. | | |
| **Информация об уполномоченном Кредитором лице** | В случае передачи прав на закладную новому владельцу одновременно с уведомлением о переходе прав на закладную заемщику сообщается информация об уполномоченном Кредитором лице (при наличии). Уполномоченное Кредитором лицо осуществляет функции контроля за исполнением заемщиком взятых на себя обязательств по Закладной. | | |

**Санкции, предусмотренные кредитным договором**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Условие договора, за нарушение которого применяется санкция** | | **Санкция** | **Последствия** |
|  | Нарушение сроков возврата кредита | Неустойка в виде пеней в размере 0,05% (Ноль целых пять сотых процента) от суммы просроченного платежа[[4]](#footnote-4) за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет Кредитора (включительно), при условии, что на указанную дату Кредитором получено Уведомление Уполномоченного органа. | |
|  | Просрочка осуществления очередного Ежемесячного платежа за счет собственных средств Заемщика (начиная с даты получения Кредитором Уведомления Уполномоченного органа) на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней (начиная с даты получения Кредитором Уведомления Уполномоченного органа) | Требование о полном досрочном исполнении обязательств (Остатка суммы кредита, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), Плановых процентов, начисленных за текущий Процентный период по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но неуплаченных, и суммы неустойки (при наличии)) | При неисполнении требования о полном досрочном исполнении обязательств Кредитор обращает взыскание на недвижимое имущество (в судебном порядке), вследствие чего заемщик может потерять жилье, являющееся предметом залога |
|  | Просрочка 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 (начиная с даты получения Кредитором Уведомления Уполномоченного органа) |
|  | Полная или частичная утрата или повреждение предмета залога |
|  | Грубое нарушение правил пользования предметом залога, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности предмета залога, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения предмета залога |
|  | Необоснованный отказ Кредитору в проверке предмета залога |
|  | Обнаружение незаявленных обременений на недвижимое имущество |
|  | Неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по Имущественному страхованию |

**ОСНОВНЫЕ РИСКИ ЗАЕМЩИКА ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ**

Заключая ипотечную сделку, заемщик должен правильно оценить свои финансовые возможности, поскольку, в случае исключения его из состава Участников НИС, он принимает на себя долгосрочные обязательства своевременно погашать задолженность по основному долгу и проценты за пользование кредитом. При принятии решения заемщику целесообразно также учитывать следующие риски, которые будут особенно высоки в случае исключения его из состава Участников НИС.

**Риск потери/снижения доходов.** Данный риск обусловлен потерей дохода вследствие утраты трудоспособности и на дату выдачи минимизирован участием Заемщика в программе НИС, за счет чего в период военной службы заемщик не несет обязательств по возврату кредита за счет собственных средств. Однако, в случае исключения Заемщика из состава Участников НИС либо в случае недостаточности накопительного взноса для возврата кредита в последний год срока пользования кредитом, риски потери/снижения дохода полностью лежат на Заемщике. В целях комплексной защиты Заемщику рекомендуется заранее застраховать свою жизнь и здоровье (впоследствии за счет страховки может быть осуществлено погашение кредита).

**Риск дефолта и выселения.** У любого заемщика могут возникнуть непредвиденные затруднения с погашением кредита. Важно понимать, что в случае отсутствия возможности оплачивать кредит сегодня и в ближайшем будущем залоговое жилье может быть продано с торгов с целью погашения накопившейся задолженности по кредиту. Заемщик отвечает по своим обязательствам перед Кредитором всем своим имуществом в пределах задолженности по основному долгу, процентам, неустойкам и расходам, связанным со взысканием задолженности по кредиту. Для того чтобы минимизировать задолженность, оптимизировать процесс ее погашения и сохранить жилье, заемщику необходимо оперативно обратиться к Кредитору за реструктуризацией задолженности.

**Риск утраты предмета залога.** Приобретая недвижимость, стоит учесть, что существует риск уничтожения или повреждения (пожар, залив, взрыв и т. д.) предмета залога (жилого помещения), что является основанием для предъявления Кредитором требования о полном досрочном погашении ипотечного кредита. В целях минимизации указанного риска законодательством установлено требование об обязательном страховании залогодателем предмета залога. Получение ипотечного кредита требует своевременной оплаты страховой премии.

**Риск утраты права собственности на предмет залога (жилое помещение).** При покупке недвижимости существует риск того, что сделку признают недействительной или незаконной в связи с тем, что при ее заключении были нарушены права законных собственников или тех, кто имеет право на эту недвижимость (несовершеннолетний ребенок, наследник умершего собственника), либо право собственности прекратится на часть предмета залога (жилого помещения) или долю в праве собственности на предмет залога (жилое помещение) в связи с разделом общего имущества супругов. В этом случае нет гарантии, что продавец вернет уплаченную за недвижимость сумму. Чтобы не оказаться в подобной ситуации, рекомендуется застраховаться от риска утраты права собственности на имущество (страхование титула). Страхование титула целесообразно осуществлять на срок не менее трех лет с момента регистрации права собственности, таким образом можно избежать негативных последствий недействительности сделок, по основаниям на которые распространяются общие сроки исковой давности*. (исключается при кредитовании на строительство квартиры)*

**Риск при участии в долевом строительстве.** В случае участия заемщика в долевом строительстве основным видом риска является риск незавершения или несвоевременного завершения строительства жилого дома. Этот риск частично оправдан тем, что цена жилья в период строительства зачастую ниже, чем после его окончания. Выполнение застройщиками требований ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» гарантирует максимальную защиту интересов заемщика, приобретающего жилье путем заключения договора участия в долевом строительстве. Рекомендуется приобретать жилье, строительство которого осуществляется в рамках вышеуказанного закона *(включается в текст при кредитовании на приобретение квартиры путем участия в долевом строительстве).*

1. Приложение № 2 к Договору носит информационный характер, отражает содержание Договора и не влечет возникновения дополнительных обязанностей у сторон Договора. Указанные в приложении данные актуальны на момент заключения Договора, в случае изменения каких-либо изначальных параметров по сделке приоритетным считается содержание Договора. Внесение изменений в текст приложения не требуется. [↑](#footnote-ref-1)
2. Проценты за пользование кредитом на дату заключения Договора оплачиваются в пользу кредитора. [↑](#footnote-ref-2)
3. В связи с тем, что сроки прохождения межбанковских платежей могут быть более трех рабочих дней, рекомендуется производить оплату не позднее чем за пять дней до конца месяца или вносить платежи непосредственно в кассу кредитора (при ее наличии). [↑](#footnote-ref-3)
4. Просроченный платеж – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные кредитным договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату кредита и/или уплате Плановых процентов и/или уплаты Накопленных процентов. [↑](#footnote-ref-4)