Приложение № 2[[1]](#footnote-1)

к договору займа

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Информация об условиях предоставления и погашения займа по состоянию на дату заключения Договора** | | | | | | | | | |  |
| **Условия предоставления займа** | | | | | | | | | |  |
|  | Сумма займа, 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 Займодавца с таким расчетом, чтобы платеж поступил на расчетный счет Займодавца 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 Займодавцем.* | | |
| **Исполнение условий договора, погашение задолженности, полное исполнение обязательств** | | | |
| **Ситуация** | **Необходимые действия заемщика** | | **Последствия** |
| **Внесение частичного досрочного погашения Заемщиком/ Уполномоченным органом** | 1. При досрочном возврате займа за счет собственных средств Заемщик представляет Займодавцу уведомление о досрочном возврате займа 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 Займодавцу уведомления Займодавец 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 займу, в связи с чем сумма, внесенная на счет Займодавца до конца месяца, в котором заявлено частичное досрочное погашение, должна составлять сумму досрочного погашения, увеличенную на размер ежемесячного платежа по займу.  При досрочном возврате займа за счет средств целевого жилищного займа Займодавец учитывает денежные средства в счет досрочного погашения займа одновременно со списанием Ежемесячного платежа за текущий Процентный период без уведомления о досрочном возврате займа. | | После осуществления частичного досрочного возврата займа размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата займа сокращается. |
| **Полное погашение займа** | 1. Рекомендуется обратиться к Займодавцу/представителю Займодавца с просьбой об осуществлении расчета суммы, которую необходимо внести в счет полного погашения обязательств по займу. (Такая рекомендация обусловлена высокой вероятностью наличия ошибок при самостоятельном расчете суммы полного досрочного погашения, которая включает в себя платеж по возврату Остатка суммы займа, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), начисленных но неуплаченных Плановых процентов, начисленных, а также сумм неустойки (при наличии, при этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы займа по дату поступления денежных средств на счет Займодавца либо внесения в кассу Займодавца.) 2. При досрочном возврате займа за счет собственных средств Заемщик представляет Займодавцу уведомление о досрочном возврате займа 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 Займодавцу уведомления Займодавец вправе не учитывать досрочный платеж в указанную заемщиком дату.      1. После исполнения обязательств в полном объеме\* представитель Займодавца 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 Займодавца либо внесения в кассу Займодавца денежных средств в сумме Остатка суммы займа, 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 заем в случае исключения Заемщика из состава Участников НИС либо в случае недостаточности накопительного взноса для возврата займа в последний год срока пользования займом** | 1. Продолжить делать выплаты в максимально возможном размере. 2. Сообщить Займодавцу (уполномоченному Займодавцем 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 займа. 3. Рассмотреть возможность реструктуризации займа или перекредитования, узнать у Займодавца (уполномоченного Займодавцем лица) основные условия и порядок реструктуризации ипотечного займа. | | 1. В случае своевременного обращения к Займодавцу 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 займа в будущем, в связи с чем необходимо своевременно обратиться к Займодавцу (уполномоченному Займодавцем 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 займу. 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 Займодавцем всем своим имуществом в пределах задолженности по основному долгу, процентам, неустойкам и расходам, связанным со взысканием задолженности по займу. |
| **В случае исключения Заемщика из состава Участников НИС очередной ежемесячный платеж не внесен в указанный в договоре займа срок (при этом у заемщика есть возможность вносить последующие платежи)** | 1. В связи с тем, что после возникновения просроченной задолженности на сумму займа продолжают начисляться проценты, а также пени, необходимо уточнить у Займодавца 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 договором займа» 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 Займодавцу/представителю Займодавца и сообщить предполагаемую дату осуществления платежа. 2. Для сохранения положительной кредитной истории и репутации необходимо незамедлительно оплатить страховой платеж. | | Займодавец имеет право потребовать полного досрочного погашения займа. |
| **Уведомление Займодавца о наступивших событиях** | | | |
| **Изменилось место жительства, контактные телефоны или паспортные данные** | | Не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения направить письменное уведомление Займодавцу (уполномоченному Займодавцем лицу). | В случае неуведомления Займодавца об изменениях возникает риск неполучения заемщиком информации, предоставление которой предусмотрено 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 Займодавцу (уполномоченному Займодавцем лицу) (форму заявления можно уточнить у Займодавца или уполномоченного Займодавцем лица). | Ответственность в соответствии с условиями Договора в зависимости от предусмотренных видов страхования. |
| **Планируется перепланировка в заложенном имуществе** | | Необходимо направить Займодавцу (уполномоченному Займодавцем лицу) следующие документы:   * + - * + заявление (форму заявления можно уточнить у Займодавца или уполномоченного Займодавцем 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.   Займодавец (уполномоченное Займодавцем лицо) сообщит дальнейший порядок действий. | После получения согласия залогодержателя на перепланировку перепланировка может быть осуществлена. При необходимости Займодавец (уполномоченное Займодавцем лицо) сообщит о порядке внесения изменений в документацию.  Осуществление перепланировки без согласия Займодавца 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 Займодавцу (уполномоченному Займодавцем 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 Займодавец (уполномоченное Займодавцем 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 Займодавца | |
| **Информация и документы, предоставляемые Займодавцем** | | | |
| **Информация, ежегодно направляемая в Уполномоченный орган** | | До момента получения Уведомления Уполномоченного органа Займодавец 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 займа** | | При каждом изменении полной стоимости займа (при изменении параметров и условий кредитования, например, при частичном досрочном погашении займа, изменении условий страхования и страховых тарифов, изменении размера процентной ставки по займу и др.) Займодавец 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 Займодавец 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 займа, Накопленных процентов, размере начисленных, но неуплаченных Плановых процентов, и штрафных санкций, предусмотренных Договором** | | Предоставляется Займодавцем безвозмездно на основании письменного заявления заемщика один раз в течение месяца. | |
| **Информация об уполномоченном Займодавцем лице** | | В случае передачи прав на закладную новому владельцу одновременно с уведомлением о переходе прав на закладную заемщику сообщается информация об уполномоченном Займодавцем лице (при наличии). Уполномоченное Займодавцем лицо осуществляет функции контроля за исполнением заемщиком взятых на себя обязательств по Закладной. | |

**Санкции, предусмотренные договором займа**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Условие договора, за нарушение которого применяется санкция** | | **Санкция** | **Последствия** |
|  | Нарушение сроков возврата займа | Неустойка в виде пеней в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы просроченного платежа[[4]](#footnote-4) за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет Займодавца (включительно), при условии, что на указанную дату Займодавцем получено Уведомление Уполномоченного органа. | |
|  | Просрочка осуществления очередного Ежемесячного платежа за счет собственных средств Заемщика (начиная с даты получения Займодавцем Уведомления Уполномоченного органа) на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней (начиная с даты получения Займодавцем Уведомления Уполномоченного органа) | Требование о полном досрочном исполнении обязательств Остатка суммы займа, 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 Займодавец 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 Займодавцем 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 Займодавцу 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 займом. 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 на дату выдачи минимизирован участием Заемщика в программе НИС, за счет чего в период военной службы он не несет обязательств по возврату займа за счет собственных средств. Однако, в случае исключения Заемщика из состава Участников НИС либо в случае недостаточности накопительного взноса для возврата займа в последний год срока пользования займом, риски потери/снижения дохода полностью лежат на Заемщика. В целях комплексной защиты Заемщику рекомендуется заранее застраховать свою жизнь и здоровье (впоследствии за счет страховки может быть осуществлено погашение займа).

**Риск дефолта и выселения.** У любого заемщика могут возникнуть непредвиденные затруднения с погашением займа. Важно понимать, что в случае отсутствия возможности оплачивать заем сегодня и в ближайшем будущем залоговое жилье может быть продано с торгов с целью погашения накопившейся задолженности по займу. Заемщик отвечает по своим обязательствам перед Займодавцем всем своим имуществом в пределах задолженности по основному долгу, процентам, неустойкам и расходам, связанным со взысканием задолженности по займу. Для того чтобы минимизировать задолженность, оптимизировать процесс ее погашения и сохранить жилье, заемщику необходимо оперативно обратиться к Займодавцу 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 Займодавцем требования о полном досрочном погашении ипотечного займа. В целях минимизации указанного риска законодательством установлено требование об обязательном страховании залогодателем предмета залога. Получение ипотечного займа 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 займом на дату заключения Договора оплачиваются в пользу Займодавца. [↑](#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 Займодавца *(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 договором займа, и включающие неуплаченные суммы по возврату займа и/или уплате Плановых процентов и/или уплаты Накопленных процентов. [↑](#footnote-ref-4)