Приложение № 2 к приказу заместителя генерального директора ОАО «АИЖК»

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

|  |
| --- |
| Полная стоимость займа  на дату заключения договора  00,00  процентов годовых.  Значение полной стоимости займа (ПСЗ) изменяется в течение жизни 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. Максимальное значение ПСЗ, рассчитанное исходя из максимального размера процентной ставки \_\_% годовых, который может быть установлен вследствие резкого роста уровня инфляции – 00,00 % годовых *(абзац исключается при кредитовании на условиях фиксации процентной ставки на весь срок займа)*. |

ДОГОВОР ЗАЙМА № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(заем на приобретение квартиры на этапе строительства с залогом прав требований по ДУДС; залог (ипотека) прав требований на приобретаемый объект)[[1]](#footnote-2)\**

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем ЗАЙМОДАВЕЦ, 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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выступающие в качестве солидарных заемщиков, имеющих солидарные права, обязанности и ответственность,*

именуем\_\_ в дальнейшем ЗАЕМЩИК, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор займа (далее – Договор) о нижеследующем:

**Термины и определения**

Используемые в Договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе:

|  |  |
| --- | --- |
| **График платежей** | Информационный расчет ежемесячных платежей ЗАЕМЩИКА, составляемый ЗАЙМОДАВЦЕМ и предоставляемый ЗАЕМЩИКУ в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Договору |
| **Ежемесячный платеж** | Ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату займа и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей |
| **Закладная** | Именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами ЗАЕМЩИКА получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и залог (ипотеку) прав требований, вытекающих из *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве] (здесь и далее в скобках [] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки)* (далее по тексту именуемая Закладная 1), а после государственной регистрации права собственности Залогодателя на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (далее по тексту именуемая – Закладная 2) - право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона (ст. 77Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке)) |
| **Залогодатель** | Собственник НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, заложенного в обеспечение исполнения обязательств по Договору |
| **Залогодержатель (ЗАЙМОДАВЕЦ)** | Законный владелец Закладной |
| **Объект долевого строительства** | Подлежащая передаче ЗАЕМЩИКУ (Залогодателю) квартира, указанная в п. 1.2 Договора, и общее имущество в многоквартирном доме, участие в строительстве которого осуществляется с привлечением средств предоставленного по Договору займа |
| **Остаток суммы займа** | Сумма займа, указанная в п. 1.1 Договора, за вычетом произведенных ЗАЕМЩИКОМ платежей в счет ее возврата |
| **Первый процентный период** | Период с даты, следующей за датой предоставления займа, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен заем (обе даты включительно) |
| **Переплата** | Поступивший ЗАЙМОДАВЦУ в отсутствие уведомления, указанного в п. 3.15.1 Договора, платеж ЗАЕМЩИКА в сумме, превышающей размер обязательств по возврату Остатка суммы займа, начисленных, но неуплаченных процентов, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии) |
| **Последний процентный период** | Период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства ЗАЕМЩИКА по Договору исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно) |
| **Продавец** | Сторона, выступающая *[застройщиком/цедентом]* по *[Договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* |
| **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 включающие неуплаченные суммы по возврату займа и/или уплате начисленных процентов |
| **Процентный период** | Период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно) |

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По Договору ЗАЙМОДАВЕЦ предоставляет ЗАЕМЩИКУ заем, а ЗАЕМЩИК обязуется возвратить ЗАЙМОДАВЦУ заем и уплатить проценты за пользование займом на условиях Договора, в том числе:
      1. **Сумма займа** – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.
      2. **Срок пользования займом** – с даты фактического предоставления займа по«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. *(указывается последнее число месяца окончания срока займа)* (обе даты включительно) при условии исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, предусмотренных Договором.
      3. Проценты за пользование займом.

***Варианты при условии фиксации процентной ставки на весь срок займа:***

*Вариант при кредитовании без возможности снижения уровня процентной ставки по факту выдачи Залогодержателю Закладной 2[[2]](#footnote-3)\*\*:*

1.1.3.1.  **Процентная ставка по займу** – \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых, действующая со дня, следующего за днем предоставления займа, по дату фактического возврата займа (включительно), если Договором не предусмотрено иное *(указывается ставка при отсутствии личного страхования).*

*Вариант при кредитовании с возможностью снижения уровня процентной ставки по факту выдачи Залогодержателю Закладной 2:*

1.1.3.1.   **Процентная ставка по займу** составляет *(указываются ставки при отсутствии личного страхования)*:

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых в период со дня, следующего за днем предоставления займа, по последнее число месяца (включительно), в котором осуществлена выдача Залогодержателю Закладной 2 после государственной регистрации права собственности Залогодателя на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО. (*указывается размер процентной ставки, действующий до выдачи ЗАЙМОДАВЦУ Закладной 2)*
* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых в период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлена выдача Залогодержателю Закладной 2 после государственной регистрации права собственности Залогодателя на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, по дату фактического возврата займа (включительно)*. (указывается размер процентной ставки , действующий после выдачи ЗАЙМОДАВЦУ Закладной 2)*

***Вариант при кредитовании с установленным периодом фиксации:***

1.1.3.1.  Процентная ставка по займу (r) действует со дня, следующего за днем предоставления займа, и рассчитывается по формуле:

**r = iT + (n + 0,7)**,

где

**iT** **–** индексируемая часть, значение которой в период со дня, следующего за днем предоставления займа, по последнее число февраля \_\_\_\_ *(указывается выбранный ЗАЕМЩИКОМ год окончания периода фиксации)* года (включительно) является постоянной величиной и cоставляет \_\_\_\_ (\_\_\_) *(указывается значение, рассчитанное в соответствии с п.п. 1) и 2) п. 12.1 паспорта ипотечного кредитного продукта «Стандарт»)* процентных пунктов, а начиная с 01 марта \_\_\_\_ *(указывается выбранный ЗАЕМЩИКОМ год окончания периода фиксации)* года подлежит ежегодному пересмотру (далее – Плановый пересмотр процентной ставки) по формуле:

**iT = ИПЦT – 100**, где

**T** – год пересчета процентной ставки;

**ИПЦT** – индекс потребительских цен на все товары и услуги по Российской Федерации декабря предыдущего года (T-1) к декабрю года, предшествующего предыдущему (T-2). Показатель публикуется на официальном сайте Росстата [www.gks.ru](http://www.gks.ru) и для целей расчета iT определяется на 15 февраля года Планового пересмотра процентной ставки[[3]](#footnote-4).

*Вариант при кредитовании без возможности снижения уровня процентной ставки по факту выдачи Залогодержателю Закладной 2:*

**n** – фиксированная часть, устанавливаемая в размере \_\_\_\_ (\_\_\_) процентных пунктов на весь срок займа *(указывается значение при наличии личного страхования).*

*Вариант при кредитовании с возможностью снижения уровня процентной ставки по факту выдачи Залогодержателю Закладной 2:*

**n** – фиксированная часть (надбавка), которая составляет *(указываются значения при наличии личного страхования)*:

* \_\_\_\_ (\_\_\_) процентных пунктов в период со дня, следующего за днем предоставления займа, по последнее число месяца (включительно), в котором осуществлена выдача Залогодержателю Закладной 2 после государственной регистрации права собственности Залогодателя на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО;
* \_\_\_\_ (\_\_\_) процентных пунктов в период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлена выдача Залогодержателю Закладной 2 после государственной регистрации права собственности Залогодателя на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, по дату фактического возврата займа (включительно), если Договором не предусмотрено иное.

*При выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с личным страхованием добавляются нижеследующие пункты 1.1.3.2–1.1.3.4.*

1.1.3.2.  Стороны пришли к соглашению о том, что в период надлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательства по страхованию имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование) ЗАЕМЩИКА, согласно пп. 4.1.5 и 4.1.7 в части п. 4.1.5.2 Договора, процентная ставка по займу, определяемая в соответствии с п. 1.1.3.1 Договора, уменьшается на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентных пунктов *(указывается действующее значение страховой маржи)*.

1.1.3.3.  Под ненадлежащим исполнением ЗАЕМЩИКОМ обязательства по личному страхованию подразумевается отсутствие у ЗАЙМОДАВЦА информации, согласно пп. 4.1.5 или 4.1.7 в части п. 4.1.5.2 Договора, об оплаченном взносе по такому договору страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление ЗАЕМЩИКА ЗАЙМОДАВЦЕМ, дата которого определена в п. 6.16 Договора, об изменении процентной ставки, в соответствии с п. 4.3.5 Договора (далее – Внеплановый пересмотр процентной ставки).

В случае ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательства по личному страхованию условие п. 1.1.3.2 Договора прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЕМЩИК был уведомлен ЗАЙМОДАВЦЕМ о Внеплановом пересмотре процентной ставки, применяется и действует до даты окончания срока действия Договора процентная ставка, определяемая в соответствии с п. 1.1.3.1 Договора.

1.1.3.4.  Заключение ЗАЕМЩИКОМ договора личного страхования и оплата страховой премии по такому договору после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЕМЩИК был уведомлен ЗАЙМОДАВЦЕМ о повышении процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п. 1.1.3.2 Договора.

*При выборе ЗАЕМЩИКОМ варианта кредитования на условиях изменения процентной ставки (по любой причине) добавляются нижеследующие пп. 1.1.3.5-1.1.3.6.*

1.1.3.5.  На дату заключения Договора процентная ставка по займу составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта с личным страхованием указывается пониженная процентная ставка; при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта без личного страхования указывается повышенная процентная ставка)*.

1.1.3.6.  При изменении процентной ставки на условиях настоящего Договора пересчитываются График платежей и размер Ежемесячного платежа ЗАЕМЩИКА. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к Договору.

*При выборе ЗАЕМЩИКОМ варианта кредитования с установленным периодом фиксации добавляется нижеследующий п. 1.1.3.7:*

1.1.3.7.  Процентная ставка не может принимать значения ниже \_\_%(\_\_ процентов) годовых (минимальное значение) и выше \_\_% (\_\_ процентов) годовых (максимальное значение) *(указываются действующие значения в соответствии с паспортом ипотечного кредитного продукта)*. Если в результате пересмотра величина годовой процентной ставки окажется ниже/выше указанных значений, то ставка устанавливается в размере минимального/максимального значения.

* + 1. **Размер Ежемесячного платежа на дату** заключения Договора составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.
  1. Заем предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в целях постоянного проживания Залогодателя(-ей) в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается(-ются) Залогодатель(-и))* жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, находящегося по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается строительный адрес)*, состоящего из \_\_\_ комнат, общей проектной площадью \_\_\_ кв. м, расположенного на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома (далее и везде по тексту Договора – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО), стоимостью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей *(указывается стоимость из Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве), [кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)* путемучастия в долевом строительствепо договору \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается дата договора и его номер (при наличии))*, заключенному между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – *[Договор участия в долевом строительстве/договор уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве])*.
  2. Обеспечением исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору является:
     1. Залог (ипотека) прав требований ЗАЕМЩИКА к застройщику по *[Договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* в пользу ЗАЙМОДАВЦА с даты государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований до даты государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.
     2. Ипотека НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона, в соответствии со ст. 77 Закона об ипотеке, с даты государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.
     3. Страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА), по условиям которого первым выгодоприобретателем является ЗАЙМОДАВЕЦ, в соответствии с п. 4.1.5.1 Договора.
     4. Страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного лица в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование ЗАЕМЩИКА), по условиям которого первым выгодоприобретателем является ЗАЙМОДАВЕЦ, в соответствии с п. 4.1.5.2 Договора. Подпункт утрачивает свою силу в случае Внепланового пересмотра процентной ставки в соответствии с п. 1.1.3 Договора. *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без личного страхования)*
     5. Поручительство гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О., паспортные данные) *(подпункт исключается при отсутствии поручительства)*.
  3. Права ЗАЙМОДАВЦА по Договору:
* право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному залогом (ипотекой) прав требований/НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, без предоставления других доказательств существования этого обязательства,
* право залога (ипотеки) прав требований,
* право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (после государственной регистрации права собственности Залогодателя на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО),

подлежат удостоверению Закладной составляемой ЗАЕМЩИКОМ (Залогодателем) в предусмотренном Договором порядке и в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. **ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЙМА**
   1. Заем предоставляется ЗАЕМЩИКУ по заявлению в безналичной форме путем перечисления всей суммы займа на банковский счет № \_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование банка)*, открытый на имя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается Ф.И.О. заемщика, указанного первым в преамбуле Договора, на имя которого открыт счет)* (далее – Счет).

*(Возможны иные предусмотренные действующим законодательством РФ способы предоставления займа, при этом ЗАЙМОДАВЕЦ вправе самостоятельно изменить данный пункт;)*

* 1. Заем предоставляется ЗАЕМЩИКУ на следующих условиях:

1) после оплаты ЗАЕМЩИКОМ разницы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рублей между стоимостью НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, указанной в п. 1.2 Договора,и суммой предоставляемого займа и предоставления документа, подтверждающего получение Продавцом указанных денежных средств *(вариант при безналичном расчете – «платежного документа, подтверждающего факт получения указанных средств Продавцом», вариант при наличном расчете − «расписки Продавца о получении соответствующей суммы» (если Продавец – физическое лицо) или «платежного документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу Продавца» (если Продавец – юридическое лицо)).*

*(В случае если ЗАЕМЩИК является получателем социальной выплаты, которая будет направлена в уплату первоначального взноса после государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА (Залогодателя) на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ЗАЙМОДАВЕЦ вправе по собственному усмотрению изменить подпункт 1) п. 2.2 Договора.)*

*(При наступлении иного юридического факта, с которым связан момент предоставления займа, условия предоставления займа определяются ЗАЙМОДАВЦЕМ, предоставляющим заем в соответствии с правилами, утвержденными ЗАЙМОДАВЦЕМ и соответствующими действующему законодательству РФ.)*

* 1. Предоставленная согласно п. 1.1.1 Договора сумма займа по распоряжению ЗАЕМЩИКА перечисляется в счет оплаты по *[Договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* путем безналичного перечисления на счет Продавца в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование банка).

*(При осуществлении расчетов по указанному договору иным способом либо в случае если передача денежных средств Продавцу обусловлена наступлением каких-либо событий, ЗАЙМОДАВЕЦ вправе самостоятельно изменить формулировку данного пункта.)*

* 1. Датой фактического предоставления займа в рамках Договора является дата зачисления суммы займа на корреспондентский счет кредитной организации, в которой на имя ЗАЕМЩИКА открыт Счет *(вариант в случае предоставления займа в наличной форме – «Датой фактического предоставления займа является дата выдачи денежных средств в размере суммы займа ЗАЕМЩИКУ»).*

1. **ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАЙМОМ И ЕГО ВОЗВРАТА**
   1. Проценты за пользование займом начисляются на Остаток суммы займа, исчисляемый на начало соответствующего Процентного периода, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления займа, и по дату фактического возврата займа либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше, по процентной ставке, указанной в п. 1.1.3 Договора, и с учетом положений пп. 3.11.1 и 3.11.2 Договора.
   2. Расчет Остатка суммы займа и суммы процентов за пользование займом производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых за пользование займом, промежуточных округлений в течение Процентного периода не допускается.
   3. Базой для начисления процентов за пользование займом является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
   4. ЗАЕМЩИК возвращает заем и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды.
   5. Исполнение обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору может быть осуществлено следующими способами:
2. безналичным перечислением денежных средств со счетов ЗАЕМЩИКА на счет ЗАЙМОДАВЦА;
3. безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет ЗАЙМОДАВЦА;
4. внесением наличных денежных средств в кассу ЗАЙМОДАВЦА (при ее наличии).
   1. В случае передачи прав на Закладную новый ЗАЙМОДАВЕЦ направляет ЗАЕМЩИКУ уведомление, в котором указываются реквизиты нового владельца Закладной, необходимые для надлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору.
   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 по Договору 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 займом*.*
      2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) ЗАЕМЩИК осуществляет платежи по возврату займа и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей с учетом положений п. 3.11.3 Договора.
      3. Ежемесячные платежи в размере, установленном Договором, должны поступать на счет либо в кассу ЗАЙМОДАВЦА не позднее последнего числа Процентного периода с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений ЗАЙМОДАВЦА. При наступлении срока исполнения обязательств по уплате Ежемесячного платежа поступивший на счет либо в кассу ЗАЙМОДАВЦА платеж принимается в счет исполнения обязательств по настоящему Договору.
      4. В случае совпадения последнего дня Процентного периода с выходным (праздничным) днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем, при условии поступления денежных средств на счет ЗАЙМОДАВЦА либо внесения денежных средств в кассу ЗАЙМОДАВЦА.
      5. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет ЗАЙМОДАВЦА либо внесения в кассу ЗАЙМОДАВЦА денежных средств в сумме Остатка суммы займа, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но не уплаченных за пользование займом процентов, а также сумм неустойки (при наличии).
   3. Размер Ежемесячного платежа определяется по формуле:

*,*

)

1

ПП

(

)

ПС

1

(

1

ПС

ОСЗ

платежа

го

Ежемесячно

Размер













где:

ОСЗ *–* Сумма займа на дату выдачи займа за вычетом произведенных ЗАЕМЩИКОМ платежей в счет ее возврата;

ПС – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной по займу в соответствии с Договором;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания срока займа, указанного в п. 1.1.2 Договора. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи займа ПП соответствует сроку, указанному в п. 1.1.2 Договора (в месяцах), минус 1 (один).

* + 1. Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до *[рубля/копеек]*, при этом округление производится по математическим правилам.
    2. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления займа и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае *изменения процентной ставки или* *(включается в текст при кредитовании с условиями изменения процентной ставки по любой причине)* осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату займа в порядке, установленном Договором. Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется ЗАЙМОДАВЦЕМ ЗАЕМЩИКУ по факту выдачи займа, а также направляется ЗАЕМЩИКУ в сроки, указанные в п. 6.3 Договора, в случаях изменения размера Ежемесячного платежа на условиях Договора.
  1. Платеж за Последний процентный период и платеж в счет полного досрочного возврата займа по Договору включает в себя платеж по возврату Остатка суммы займа в полном объеме и уплате начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии). При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы займа по дату полного исполнения обязательств (включительно), установленную п. 3.7.5 Договора. В случае если на момент полного возврата займа общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, превышает размер процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями Договора, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка суммы займа и суммы начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).
  2. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств ЗАЕМЩИКОМ из суммы Ежемесячного платежа, полученного ЗАЙМОДАВЦЕМ, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по возврату суммы займа.
  3. В случае возникновения Просроченного платежа ЗАЙМОДАВЕЦ:
     1. Начисляет проценты по ставке, установленной в п. 1.1.3 Договора, на сумму займа, указанную в Графике платежей для соответствующего Процентного периода, за период, равный количеству дней в соответствующем Процентном периоде, и на Просроченный платеж в счет возврата суммы займа за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно). Датой фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с пп. 5.2 и 5.3 Договора пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет или в кассу ЗАЙМОДАВЦА в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).
     2. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет возврата суммы займа, допускает их округление по истечении каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также по факту его полной либо частичной уплаты. Округление процентов производится по математическим правилам с точностью до копеек.
     3. Уведомляет ЗАЕМЩИКА об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа следующих сумм:
* суммы Просроченных платежей;
* суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата суммы займа;
* суммы неустойки (при наличии).
  1. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от ЗАЕМЩИКА, для исполнения им обязательств по Договору в полном объеме, устанавливается следующая очередность удовлетворения требований ЗАЙМОДАВЦА:

1. в первую очередь – издержки ЗАЙМОДАВЦА по получению исполнения обязательств по Договору;
2. во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов;
3. в третью очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата суммы займа;
4. в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата суммы займа;
5. в пятую очередь – требование по уплате плановых процентов;
6. в шестую очередь – требование по плановому возврату суммы займа;
7. в седьмую очередь – требование по уплате пеней за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
8. в восьмую очередь – требование по уплате пеней за Просроченные платежи в счет возврата суммы займа.
   1. ЗАЙМОДАВЕЦ вправе руководствоваться очередностью удовлетворения требований, указанной в п. 3.12 Договора, вне зависимости от назначения платежей, указанных ЗАЕМЩИКОМ. Стороны пришли к соглашению о том, что ЗАЙМОДАВЕЦ вправе вне зависимости от очередности, установленной пунктом 3.12 Договора, в первую очередь погасить требования по возврату Остатка суммы займа.
   2. В случае допущения ЗАЕМЩИКОМ просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование займом начисляются по дату исполнения обязательств включительно в полном объеме либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
   3. Досрочное полное или частичное исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств по возврату займа возможно в следующем порядке:
      1. ЗАЕМЩИК направляет 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 ЗАЙМОДАВЦУ уведомления ЗАЕМЩИКА ЗАЙМОДАВЕЦ вправе не учитывать досрочный платеж в указанную ЗАЕМЩИКОМ дату.
      2. При наличии неисполненных ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору ЗАЙМОДАВЕЦ вправе при поступлении платежа, в том числе суммы в счет досрочного возврата займа, погасить требования, срок исполнения которых наступил, в соответствии с очередностью, установленной п. 3.12 Договора.
      3. После осуществления ЗАЕМЩИКОМ частичного досрочного возврата займа размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата займа сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору не заключается. ЗАЙМОДАВЕЦ направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Договора. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную.
      4. С согласия ЗАЙМОДАВЦА и при наличии письменного заявления ЗАЕМЩИКА размер Ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического Остатка суммы займа и срока возврата займа в соответствии с формулой, указанной в п. 3.8 Договора. ЗАЙМОДАВЕЦ направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Договора. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную.
   4. При осуществлении досрочного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по возврату займа в полном объеме календарный месяц, в котором осуществлен указанный возврат займа, считается Последним процентным периодом.
   5. При наличии соответствующего письменного заявления ЗАЕМЩИКА, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета/банковского счета иного лица, указанного ЗАЕМЩИКОМ в качестве получателей суммы Переплаты, сумма Переплаты, превышающая накладные расходы ЗАЙМОДАВЦА по возврату Переплаты, возвращается на банковский счет, указанный в заявлении ЗАЕМЩИКА, за исключением случаев, когда сумма Переплаты была учтена ЗАЙМОДАВЦЕМ в порядке, предусмотренном п. 3.18 Договора, в качестве Ежемесячного платежа и/или досрочного платежа.
   6. При отсутствии письменного заявления ЗАЕМЩИКА, указанного в п. 3.17 Договора, сумма Переплаты, по усмотрению владельца Закладной, может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств ЗАЕМЩИКА:

* по уплате Ежемесячного платежа в Процентном периоде (Процентных периодах), следующем за календарным месяцем поступления Переплаты на счет ЗАЙМОДАВЦА (владельца Закладной);
* в качестве досрочного платежа по возврату Остатка суммы займа, при получении ЗАЙМОДАВЦЕМ уведомления, указанного в п. 3.15.1 Договора.
  1. При осуществлении платежа в счет досрочного исполнения обязательств по Договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/муниципальными нормативными правовыми актами, а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями договоров, указанных в п.п. 4.1.5 и 4.1.7 Договора, п. 3.15.1 Договора не применяется. В данном случае ЗАЕМЩИК должен не позднее даты фактического поступления средств предоставить ЗАЙМОДАВЦУ информацию о способе учета поступивших денежных средств в счет исполнения обязательств в письменной форме. При отсутствии такого уведомления ЗАЙМОДАВЕЦ при поступлении денежных средств осуществляет частичное досрочное погашение кредита и пересчет Графика платежей на условиях пересчета срока в соответствии с п. 3.15.3 Договора.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. ЗАЕМЩИК обязуется:
      1. Возвратить полученный заем и уплатить проценты, начисленные за пользование займом, а также уплатить сумму неустойки (при наличии).
      2. Осуществлять платежи в счет возврата займа и уплаты процентов в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 Договора.
      3. Осуществить следующие действия:
         1. Не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней, считая от даты подписания *[Договора* *участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, а также составить Закладную 1по форме, предоставленной ЗАЙМОДАВЦЕМ, и совершить все действия, необходимые для выдачи составленной Закладной 1 ЗАЙМОДАВЦУ органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
         2. До момента фактического предоставления займа выполнить действия, изложенные в п. 2.2 Договора. *(в случае если ЗАЕМЩИК является получателем социальной выплаты, которая будет направлена в уплату первоначального взноса после государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА (Залогодателя) на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, ЗАЙМОДАВЕЦ вправе по собственному усмотрению изменить данный пункт).*
      4. После ввода в эксплуатацию дома, в котором находится НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче Объекта долевого строительства ЗАЕМЩИКУ:
         1. Передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, *[Договор участия в долевом строительстве/договор уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО и ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в пользу ЗАЙМОДАВЦА (предварительно уведомив об этом ЗАЙМОДАВЦА);
         2. Произвести оценку НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям ЗАЙМОДАВЦА;
         3. Осуществить все необходимые действия для оформления Закладной 2 по составленной ЗАЙМОДАВЦЕМ форме и выдачи ее ЗАЙМОДАВЦУ органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
         4. Предъявить КРЕДИТОРУ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО с указанием обременения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ипотекой.
      5. Застраховать за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям ЗАЙМОДАВЦА:
         1. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (имущественное страхование), в пользу ЗАЙМОДАВЦА до окончания срока действия Договора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ. *(ЗАЙМОДАВЕЦ самостоятельно устанавливает сроки заключения договоров страхования. При этом срок не должен превышать 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО)*
         2. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты заключения Договора – имущественные интересы, связанные с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование) ЗАЕМЩИКА в пользу ЗАЙМОДАВЦА до окончания срока действия Договора, заключив договоры (полисы) страхования (личное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ Подпункт утрачивает свою силу в случае Внепланового пересмотра процентной ставки в соответствии с п. 1.1.3 Договора.  *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без личного страхования. ЗАЙМОДАВЕЦ вправе указать иные даты заключения договоров личного страхования.)*

Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше Остатка суммы займа, увеличенного на 10% (десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства РФ. При этом страховая сумма по договорам (полисам) страхования имущества не может превышать действительной стоимости НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.

* + 1. Представить ЗАЙМОДАВЦУ в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договоров, указанных в п. 4.1.5 Договора, подлинные экземпляры договоров (полисов) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.
    2. Обеспечивать страхование согласно условиям п. 4.1.5.1 *и п. 4.1.5.2 (включается в текст при наличии этого подпункта) Д*оговора до окончания срока действия Договора, ежегодно представляя ЗАЙМОДАВЦУ оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по договорам страхования рисков, указанных в п. 4.1.5.1 *и п. 4.1.5.2  (включается в текст при наличии этого подпункта)* Договора, в течение 7 (семи) дней после ее уплаты.
    3. Направить страховую выплату по договорам страхования, указанным в п.п. 4.1.5 и 4.1.7 Договора, в счет погашения требований ЗАЙМОДАВЦА по Договору.
    4. Досрочно вернуть заем, уплатить начисленные проценты за пользование займом и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления ЗАЙМОДАВЦЕМ письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по Договору по основаниям в соответствии с п. 4.4.1 Договора.
    5. До государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО:

не совершать уступку заложенных прав требований ЗАЕМЩИКА;

не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости прав требований;

принимать меры, необходимые для защиты прав требований со стороны третьих лиц;

незамедлительно уведомлять ЗАЙМОДАВЦА любым доступным способом о любых изменениях прав требований, являющихся предметом залога, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные права требования.

* + 1. Предоставлять возможность ЗАЙМОДАВЦУ не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
    2. Не отчуждать заложенные права требования/НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, не осуществлять их(его) последующую ипотеку, не распоряжаться им(-и) без предварительного письменного согласия ЗАЙМОДАВЦА.
    3. Не сдавать НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО внаем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия ЗАЙМОДАВЦА.
    4. Принимать меры, необходимые для сохранности НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, включая текущий и капитальный ремонты жилья.
    5. Уведомить ЗАЙМОДАВЦА о возникновении угрозы утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
    6. По требованию ЗАЙМОДАВЦА не чаще двух раз в течение года предоставлять ЗАЙМОДАВЦУ информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от ЗАЙМОДАВЦА.
    7. Уведомлять ЗАЙМОДАВЦА об изменении сведений, указанных в разделе 7 Договора, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса ЗАЙМОДАВЦА путем предоставления (направления) ЗАЙМОДАВЦУ письменного уведомления.
    8. Предоставлять ЗАЙМОДАВЦУ сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса РФ) в части, касающейся изменения правового режима НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса ЗАЙМОДАВЦА.
    9. По требованию ЗАЙМОДАВЦА предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Договору.
    10. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе в случае если ЗАЙМОДАВЕЦ возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя ЗАЙМОДАВЦА в соответствии с п. 4.4.6 Договора.
  1. ЗАЕМЩИК имеет право:
     1. Произвести полный или частичный досрочный возврат займа на условиях, установленных Договором.
  2. ЗАЙМОДАВЕЦ обязуется:
     1. В случае передачи прав на Закладную новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом 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 ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору.
     2. В случае прекращения действия Договора в связи с исполнением ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной Залогодателю в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ.
     3. На основании письменного заявления ЗАЕМЩИКА безвозмездно предоставить справку о размере Остатка суммы займа и размере начисленных, но неуплаченных процентов за пользование займом, и штрафных санкций, установленных Договором.
     4. В случае поступления денежных средств по договорам, указанным в п.п. 4.1.5 и 4.1.7 Договора, направить поступившие денежные средства на погашение задолженности по займу в порядке, указанном в п. 3.12 Договора.
     5. В случае нарушения ЗАЕМЩИКОМ п. 4.1.5 либо п. 4.1.7 в части п. 4.1.5.2 Договора уведомить ЗАЕМЩИКА не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страхового взноса, в соответствии с п. 6.16 Договора о Внеплановом пересмотре процентной ставки по займу в соответствии с п. 1.1.3 Договора *(подпункт исключается при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта без личного страхования).*
     6. При осуществлении Планового пересмотра процентной ставки направить ЗАЕМЩИКУ в срок до 01 марта \_\_\_ года *(указывается год выбранный ЗАЕМЩИКОМ для окончания периода фиксации)* и далее ежегодно до указанной даты письменное уведомление (почтовым отправлением с уведомлением о вручении), в котором указывается новое значение процентной ставки *(подпункт исключается при фиксации процентной ставки на весь срок займа).*
  3. ЗАЙМОДАВЕЦ имеет право:
     1. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, обратиться в суд с требованием о расторжении Договора, а также потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы займа, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:
  4. при просрочке осуществления ЗАЕМЩИКОМ очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
  5. 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;
  6. в случае прекращения прав требований ЗАЕМЩИКА, являющихся предметом залога (ипотеки), в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требований, решения суда или по иному основанию;
  7. в случае полной или частичной утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
  8. в случае необоснованного отказа или уклонения ЗАЕМЩИКА от подписания передаточного акта или другого документа о передаче Объекта долевого строительства, а так же в случае если в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания сторонами передаточного акта или другого документа о передаче ЗАЕМЩИКУ Объекта долевого строительства ЗАЕМЩИКОМ не будет предоставлен документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО и ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона, в соответствии с п. 4.1.4 Договора;
  9. 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;
  10. при необоснованном отказе ЗАЙМОДАВЦУ в проверке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
  11. при обнаружении незаявленных обременений на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО;
  12. при неисполнении или ненадлежащем исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств по страхованию НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
  13. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
      1. Обратить взыскание на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО либо права требования, вытекающие из *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* при неисполнении требований ЗАЙМОДАВЦА в случаях, установленных в п. 4.4.1 Договора.
      2. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, обратиться в суд с требованием о расторжении Договора и возврата суммы займа, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) при существенном нарушении ЗАЕМЩИКОМ условий Договора, в том числе в случаях:

1. нецелевого использования ЗАЕМЩИКОМ займа;
2. неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ любого из обязательств, предусмотренных Договором, *[Договором участия в долевом строительстве/договором уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве],* если такое неисполнение влечет утрату прав требования ЗАЕМЩИКА по *[Договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]*;
3. обнаружения ЗАЙМОДАВЦЕМ недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных ЗАЕМЩИКОМ документах для получения займа.
   * 1. Уступить права требования по Договору, в том числе путем передачи прав на Закладную третьим лицам в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и передачи самой Закладной.
     2. Проверять целевое использование займа.
     3. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя ЗАЙМОДАВЦА.
     4. Передавать Закладную в залог третьим лицам.
4. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. ЗАЕМЩИК отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим ЗАЕМЩИКУ имуществом в соответствии с действующим законодательством РФ.
   2. При нарушении сроков возврата займа ЗАЕМЩИК уплачивает по требованию ЗАЙМОДАВЦА неустойку в виде пеней в размере 0,1% (ноля целых одной десятой процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет ЗАЙМОДАВЦА (включительно).
   3. При нарушении сроков уплаты начисленных за пользование займом процентов ЗАЕМЩИК уплачивает по требованию ЗАЙМОДАВЦА неустойку в виде пеней в размере 0,1% (ноля целых одной десятой процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет ЗАЙМОДАВЦА (включительно).
   4. ЗАЕМЩИК несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной ЗАЙМОДАВЦЕМ.
5. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Информация о полной стоимости займа по Договору (далее и везде по тексту Договора – ПСЗ) доводится ЗАЙМОДАВЦЕМ до сведения ЗАЕМЩИКА в Приложении к Договору в целях информирования и достижения однозначного понимания ЗАЕМЩИКОМ затрат, связанных с получением и использованием заемных средств. Расчет ПСЗ производится по формуле:

где

di – дата i-го Процентного периода;

d0 – дата Первого процентного периода (совпадает с датой перечисления денежных средств ЗАЕМЩИКУ);

n – количество Процентных периодов;

ДПi – сумма i-го денежного потока (платежа) по Договору.

* 1. Процедуры государственной регистрации *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]*, права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Закладной, Договора/копии Договора, платежного документа, подтверждающего предоставление займа как доказательства заключения Договора, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ действий в отношении Закладной, а также выдачи Закладной производятся под контролем ЗАЙМОДАВЦА. Во исполнение настоящего условия:
* ЗАЕМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей ЗАЙМОДАВЦА или риелторской компании), полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с передачей на государственную регистрацию *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве],* Закладной и регистрацией права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, а также залога (ипотеки) прав требований в месте и во время, назначенное ЗАЙМОДАВЦЕМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* ЗАЕМЩИК оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве],* залога (ипотеки) прав требований, государственной регистрацией права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, включая (но не ограничиваясь) уплату государственной пошлины, тарифа за нотариальное удостоверение необходимых доверенностей и копий документов.
  1. Сроки предоставления ЗАЙМОДАВЦЕМ ЗАЕМЩИКУ Графика платежей.
     1. ЗАЙМОДАВЕЦ не позднее даты предоставления займа направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ График платежей, который подписывается Сторонами. График платежей рассчитывается на весь срок займа исходя из размера процентной ставки, действующей на дату заключения Договора *(включается в текст в случае кредитования с условиями изменения процентной ставки по любой причине)*.
     2. В случае осуществления частичного досрочного возврата займа ЗАЙМОДАВЕЦ подписывает и направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ новый График платежей в уведомительном порядке исходя из условий Договора в срок до 15  (пятнадцатого) числа месяца (в январе и мае – до 20 (двадцатого) числа), следующего за месяцем совершения ЗАЕМЩИКОМ частичного досрочного возврата займа.
     3. При Внеплановом изменении процентной ставки в соответствии с п. 1.1.3.3 Договора ЗАЙМОДАВЕЦ направляет ЗАЕМЩИКУ новый График платежей вместе с уведомлением, указанным в п. 4.3.5 Договора. В случае оплаты ЗАЕМЩИКОМ страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления ЗАЕМЩИКА ЗАЙМОДАВЦЕМ об изменении процентной ставки в соответствии с п. 4.3.5 Договора, новая процентная ставка по займу и новый График платежей не вступают в силу *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без личного страхования)*.
     4. При Плановом изменении размера процентной ставки в соответствии с п. 1.1.3.1 Договора ЗАЙМОДАВЕЦ направляет ЗАЕМЩИКУ новый График платежей вместе с уведомлением, указанным в п. 4.3.6 Договора *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта с фиксацией ставки на весь срок займа)*.
     5. При изменении части n в соответствии с п. 1.1.3.1 Договора ЗАЙМОДАВЕЦ предоставляет ЗАЕМЩИКУ новый График платежей в срок не позднее даты ввода нового значениячасти n и, соответственно, процентной ставки в действие *(подпункт включается в текст при кредитовании с установленным периодом фиксации и возможностью снижения уровня процентной ставки по факту выдачи Залогодержателю Закладной 2)*.
     6. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИК по требованию ЗАЙМОДАВЦА обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по подписанию последнего из полученных от ЗАЙМОДАВЦА Графиков платежей и передаче его ЗАЙМОДАВЦУ.
  2. На основании письменного заявления ЗАЕМЩИКА и при наличии письменного согласия ЗАЙМОДАВЦА при условии предоставления ЗАЕМЩИКОМ ЗАЙМОДАВЦУ соглашения о расторжении договора поручительства, заключенного в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, поручительство лиц(-а), указанных(-ого) в п. 1.3.5 Договора, исключается из способов обеспечения исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору, при этом ЗАЙМОДАВЕЦ направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ соответствующее согласие. Совершение вышеуказанных действий рассматривается как надлежащий способ изменения условий Договора *(пункт исключается при отсутствии п. 1.3.5 Договора).*
  3. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что обязательства ЗАЕМЩИКА по Договору не могут быть прекращены путем зачета встречных требований ЗАЕМЩИКА к ЗАЙМОДАВЦУ и/или к любому из последующих кредиторов (законных владельцев Закладной) по Договору, в том числе в случае передачи прав на Закладную.
  4. При возникновении споров между ЗАЙМОДАВЦЕМ и ЗАЕМЩИКОМ по вопросам исполнения Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению о том, что споры по иску ЗАЙМОДАВЦА об обращении взыскания на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО либо права требования, вытекающие из *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]*, подлежат рассмотрению судом по месту нахождения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
  5. Настоящим ЗАЕМЩИК дает согласие на предоставление/получение ЗАЙМОДАВЦЕМ и/или любым владельцем Закладной информации о ЗАЕМЩИКЕ в бюро кредитных историй в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством РФ.
  6. Договор вступает в силу с даты фактического предоставления займа и действует до полного исполнения Сторонами договорных обязательств либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
  7. Условия Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон, дополнения и изменения к Договору должны производиться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных Договором. В случае необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную и иные документы, оформляемые в рамках исполнения Договора.
  8. Договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.
  9. В случае обращения ЗАЙМОДАВЦЕМ взыскания на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО либо права требования, вытекающие из *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]*, по основаниям, установленным действующим законодательством и Договором, либо взыскания задолженности по Договору, Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора с даты вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО/права требования, вытекающие из *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]*, взыскании задолженности по Договору. В случае отмены указанных в настоящем пункте вступивших в законную силу решений суда соглашение о расторжении Договора, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон не прекратившимися и действующими на условиях Договора. Соглашение о расторжении договора, выраженное в настоящем пункте, не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия Договора, и вступает в силу с дат, указанных в настоящем пункте. Соглашение о расторжении Договора вступает в силу при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений.
  10. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае отказа в государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований, вытекающих из *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве],* Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации.
  11. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства РФ.
  12. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Договора, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будет осуществляться ЗАЙМОДАВЦЕМ на имя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(Ф.И.О. заемщика, указанного первым в преамбуле Договора, на имя которого открыт счет)*. Переписка будет осуществляться по следующему адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Вся корреспонденция, направляемая по указанному адресу *и полученная кем-либо из заемщиков, участвующих в сделке (добавляется в случае, если заемщиков двое и более)*, считается направленной надлежащим образом и полученной ЗАЕМЩИКОМ в порядке и сроки, установленные Договором. Указанный адрес может быть изменен ЗАЕМЩИКОМ путем письменного уведомления ЗАЙМОДАВЦА*.* Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления ЗАЙМОДАВЦЕМ.
  13. В случае изменения адреса, указанного в п. 6.15 Договора, и неуведомления об этом ЗАЙМОДАВЦА вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в п. 6.15 Договора, считается направленной надлежащим образом и полученной ЗАЕМЩИКОМ в порядке и сроки, установленные Договором.
  14. Вся корреспонденция в адрес ЗАЕМЩИКА направляется ЗАЙМОДАВЦЕМ почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным ЗАЙМОДАВЦУ способом или вручается лично ЗАЕМЩИКУ, указанному в п. 6.15 Договора. При этом датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении. В случае неполучения ЗАЙМОДАВЦЕМ уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия указанного ЗАЕМЩИКА по адресу, указанному в Договоре, либо отказа ЗАЕМЩИКА в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной ЗАЕМЩИКОМ по истечении этого срока.
  15. Подписав Договор, ЗАЕМЩИК выражает свое безусловное письменное согласие на уступку прав требований ЗАЙМОДАВЦА, вытекающих из Договора, некредитной организации.
  16. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
  17. Договор составлен на \_\_ (\_\_\_\_) листах в \_\_ (\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, \_\_ (\_\_\_\_) – для ЗАЙМОДАВЦА, по одному – для каждого ЗАЕМЩИКА *(при необходимости могут быть добавлены иные лица)*.
  18. Подписывая Договор, ЗАЕМЩИК выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными Договором условиями, а также подтверждает, что на момент подписания Договора ЗАЕМЩИКОМ получены разъяснения о содержании всех условий Договора, Сторонами достигнуто соглашение по содержанию Договора и каждому из его условий.

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

|  |  |
| --- | --- |
| *ЗАЙМОДАВЕЦ* | *ЗАЕМЩИК* |
|  | Фамилия, имя, отчество: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Дата рождения «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ г,  Паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_ г.  Телефоны:  домашний: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  служебный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  мобильный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  мобильный (для смс-информирования): (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(подпись)* |

*(Комментарий: форма изложения раздела 7 может изменяться по усмотрению ЗАЙМОДАВЦА. В подразделе «ЗАЕМЩИК» указан минимальный перечень полей, которые должны быть заполнены. Данные вносятся по каждому из заемщиков, если их двое и более.)*

Приложение

к договору займа

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Информация об условиях предоставления займа**  **по состоянию на дату заключения Договора** | | | | | | | | | | |  |
|  | |  |  |  | |  |  | |  |  |  |
| **Условия предоставления займа** | | | | | | | | | | |  |
|  | сумма займа, руб. | | | | |  |  | способ погашения займа | | | |
|  |  | | | | |  |  |  | | | |
|  | процентная ставка, % годовых | | | | |  |  | размер ежемесячного платежа, руб. | | | |
|  |  | |  | |  |  |  |  | |  |  |
|  | срок займа, мес. | | | | |  |  | размер первоначального взноса, % от стоимости НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА | | | |
|  |  | |  | |  |  |  |  | |  |  |
|  | полная стоимость займа, % годовых | | | | | |  |  | | | |
| **Плановые платежи, производимые ЗАЕМЩИКОМ за весь срок займа** | | | | | | | | | | |  |
|  | погашение займа, руб. | | | | |  |  | платежи при предоставлении и в процессе обслуживания займа в пользу ЗАЙМОДАВЦА, руб. | | | |
|  |  | |  | |  |  |  |  | |  |  |
|  | проценты по займу, руб. | | | | |  |  | платежи при предоставлении и в процессе обслуживания займа в пользу третьих лиц, руб. | | | |
|  |  | |  | |  |  |  |  | |  |  |
|  | всего платежей по займу, руб. | | | | |  |  | размер платежей, связанных с предоставлением и обслуживанием займа, % от суммы займа | | | |
|  |  | |  | |  |  |  |  | |  |  |
|  | | | | | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Информация о платежах по ипотечному займу, включенных в расчет полной стоимости займа**  **Платежи в пользу ЗАЙМОДАВЦА** | | | | |
| **№п.п.** | **Наименование** | | **Сумма** | **Момент оплаты** |
| 1. | Погашение Остатка суммы займа | | В соответствии с Графиком платежей | Ежемесячные платежи |
| 2. | Уплата плановых процентов по займу | | В соответствии с Графиком платежей | Ежемесячные платежи |
| 3. | Комиссии, связанные с рассмотрением заявки и оформлением займа | | 0 (ноль) рублей РФ | Не взимается |
| 4. | Плата за выдачу займа | | 0% (ноль процентов) от суммы займа  0 (ноль) рублей РФ | Не взимается |
|  | ИТОГО платежей в пользу ЗАЙМОДАВЦА: | | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ |  |
| **Платежи в пользу третьих лиц*\**** | | | | |
| 5. | Комиссия за открытие, ведение (обслуживание) счета | | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ | Единовременно/ежемесячно/ежегодно по тарифам банка |
| 6. | Комиссия за расчетное и операционное обслуживание | | \_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ | Единовременно в момент обращения по тарифам банка |
| 7. | Плата за аренду индивидуальной сейфовой ячейки | | \_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ | Единовременно на момент закладки денежных средств в сейфовую ячейку в зависимости от размера ячейки и срока аренды |
| 8. | Плата за открытие аккредитива | | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ | Единовременно по тарифам банка |
| 9. | Комиссия за выпуск и обслуживание кредитных и расчетных карт | | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ | *[Единовременно /ежемесячно/ежегодно]* по тарифам банка |
| 10. | Расходы, связанные с проведением оценки рыночной стоимости недвижимости (если оценка производится за счет средств ЗАЕМЩИКА) | | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ | Единовременно при заключении договора об оценке рыночной стоимости |
| 11. | Страхование предмета залога (НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА) от рисков утраты и ущерба | | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ | За весь срок кредитования (уплачивается в периоды, установленные договором страхования) |
| 12 | Страхование жизни и здоровья ЗАЕМЩИКА |  | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ  0 (ноль) рублей РФ | За весь срок кредитования (уплачивается в периоды, установленные договором страхования) |
|  |
|  | ИТОГО платежи в пользу третьих лиц: | |  |  |

*\* перечень платежей и их наименование, за исключением п.п. 1-4, могут уточняться ЗАЙМОДАВЦЕМ (при кредитовании в рамках программы «Стимул» исключение составляют пп. 1-2)*

**Перечень платежей по ипотечному займу, не включенных в расчет полной стоимости займа*\*\****

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Проценты, начисленные на сумму Просроченного платежа в счет возврата суммы займа | Начисляются за каждый день просрочки |
| 2. | Пени, связанные с несоблюдением ЗАЕМЩИКОМ условий Договора | Начисляются за каждый день просрочки |
| 3. | Комиссия за получение (погашение) займа наличными деньгами (за кассовое обслуживание), в том числе с использованием банкоматов | Единовременно в момент обращения |
| 4. | Расходы, связанные с оплатой услуг риелтора | Единовременно в момент обращения |
| 5. | Государственные пошлины за регистрацию права собственности | Единовременно в момент обращения |
| 6. | Затраты на нотариальное удостоверение документов, необходимых для предоставления займа и государственной регистрации права собственности | Единовременно в момент обращения |

*\*\* перечень платежей и их наименования могут уточняться ЗАЙМОДАВЦЕМ*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ЗАЙМОДАВЕЦ и ЗАЕМЩИК настоящим подтверждают, что:   1. ЗАЕМЩИК уведомлен о дополнительных расходах в пользу третьих лиц, связанных с предоставлением и обслуживанием займа. 2. Настоящий документ составлен на основании информации, которая была предоставлена ЗАЙМОДАВЦЕМ ЗАЕМЩИКУ на момент подписания Договора. 3. ЗАЙМОДАВЕЦ до заключения Договора \_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается дата)* довел до сведения ЗАЕМЩИКА информацию о полной стоимости займа, а также информацию о перечне и размере платежей ЗАЕМЩИКА, связанных с несоблюдением им условий Договора. 4. ЗАЙМОДАВЕЦ не устанавливал и не взимал с ЗАЕМЩИКА:    1. Плату за выдачу займа.    2. Сборы или иные платежи, связанные с рассмотрением заявки на предоставление займа, проведением экспертизы анкетных данных ЗАЕМЩИКА и предоставленных и подписываемых ЗАЕМЩИКОМ документов, оформлением документов по займу.   *(п. 4 исключается при кредитовании в рамках программы «Стимул»)* | | | |
| *ФИО ЗАЕМЩИКА* | *Подпись* | *Дата* |
| *ФИО ЗАЕМЩИКА* | *Подпись* | *Дата* |
| *ФИО ЗАЕМЩИКА* | *Подпись* | *Дата* |
|  |  |  |
| *ФИО, должность уполномоченного на подписание от имени ЗАЙМОДАВЦА лица* | *Подпись* | *Дата* |

М.П.

**ОСНОВНЫЕ РИСКИ ЗАЕМЩИКА ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ**

Заключая договор займа, заемщик должен правильно оценить свои финансовые возможности, поскольку 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.

**Риск потери/снижения доходов.** Данный риск обусловлен потерей работы, снижением заработной платы, повышением расходов ЗАЕМЩИКА, потерей дохода вследствие утраты трудоспособности. Данный вид риска минимизирован требованием займодавца, ограничивающим отношение ежемесячных платежей заемщика по ипотечному займу, включая платежи по другим займам и обязательствам, к ежемесячному доходу заемщика величиной 45%. 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 у заемщика возможности оплачивать заем сегодня и в ближайшем будущем залоговое жилье может быть продано с торгов с целью погашения накопившейся задолженности по займу. Для того чтобы минимизировать задолженность, оптимизировать процесс ее погашения и сохранить жилье, заемщику необходимо оперативно обратиться к займодавцу за реструктуризацией задолженности либо на этапе получения займа оформить страховое обеспечение для снижения долговой нагрузки.

**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 увеличения процентной ставки и размера ежемесячного платежа.** Данный риск обусловлен непредсказуемостью значений процентной ставки в будущие периоды вследствие прямой зависимости размера ставки от уровня инфляции в потребительском секторе. При благоприятной рыночной конъюнктуре процентная ставка по займу ниже, чем по займу с фиксированной ставкой. При росте уровня инфляции значение процентной ставки пропорционально возрастает, увеличивается и размер ежемесячного платежа. Во избежание ситуации, при которой из-за кризисных явлений в экономике размер платежа может увеличиться до уровня, несоразмерного платежеспособности заемщика, устанавливается период фиксации процентной ставки, в течение которого значение процентной ставки не зависит от колебаний уровня инфляции, а также вводится ограничение размера процентной ставки – максимум \_\_% годовых. В случае резкого роста инфляции проценты по займу не превысят установленного уровня *(исключается при кредитовании на условиях фиксации процентной ставки на весь срок займа)*.

**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*.*

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, номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту договора, подлежат корректировке.*  [↑](#footnote-ref-2)
2. *\*\* Имеются в виду случаи, когда на период до выдачи Залогодержателю Закладной 2 ЗАЙМОДАВЕЦ устанавливает повышенную процентную ставку.* [↑](#footnote-ref-3)
3. В случае если в период с 16 по последнее число февраля года Планового пересмотра процентной ставки показатель ИПЦТ на официальном сайте Росстата изменится, то для расчета **iT** используется значение, действующее на последнее число февраля. [↑](#footnote-ref-4)