*В редакции, утвержденной*

*приказом заместителя генерального директора ОАО «АИЖК»*

*от 09.12.2013 г. № 301-од*

|  |
| --- |
| 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. При каждом изменении ПСЗ займодавец передает/направляет соответствующее письменное уведомление заемщику. |

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

*(заем на приобретение* ***квартиры****/****земельного участка с жилым домом, по договору купли-продажи****/****земельного участка и строительство на нем жилого дома****,* *либо на приобретение* ***квартиры на этапе строительства****; ипотека приобретаемого(-ых) объекта(-ов); без субсидии/МСК, выкуп по окончании строительства)[[1]](#footnote-1)\**

|  |  |
| --- | --- |
| 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. |
| **Девелопер**  *(термин включается в текст при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома****)* | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование и реквизиты девелопера)*, осуществляющее развитие Территории застройки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование и местоположение в соответствии с информацией, размещенной на сайте* [*www.ahml.ru*](http://www.ahml.ru)*)*, а также выполняющее на основании свидетельства о допуске работы по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, отделке, вводу в эксплуатацию Жилых помещений экономического класса на Территории застройки в том числе по Договору подряда, заключенному с ЗАЕМЩИКОМ (в качестве заказчика строительства). |
| **Договор подряда**  *(термин включается в текст при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома****)* | Договор № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_, согласно которому Девелопер в срок не более 18 месяцев обязуется осуществить строительство и отделку Жилого помещения согласно Типовому проекту, выбранному ЗАЕМЩИКОМ, а ЗАЕМЩИК обязуется принять и оплатить работы Девелопера за счет собственных средств и средств займа, предоставляемого по Договору. |
| **Ежемесячный платеж** | Ежемесячный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату Остатка суммы займа и/или уплате начисленных (Плановых и/или Накопленных) процентов в соответствии с Графиком платежей. |
| **Закладная** | Именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими займодавцами ЗАЕМЩИКА получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона согласноФедерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке)). |
| **Залогодатель** | Собственник(-и) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, заложенного в обеспечение исполнения обязательств по Договору. |
| **Залогодержатель (ЗАЙМОДАВЕЦ)** | Законный владелец Закладной. |
| **Льготный период** *(термин включается в текст при выборе ЗАЕМЩИКОМ опции «Лояльная ипотека»)* | Период, в течение которого ЗАЕМЩИК вправе исполнять обязательства по Договору, осуществляя Ежемесячные платежи в размере меньшем, чем установлено Договором, на условиях, указанных в [Приложении № 1](#приложение_лояльная_ипотека) к Договору «Порядок реализации права Заемщика на льготный период». |
| **Максимальный срок займа** *(термин включается в текст при выборе ЗАЕМЩИКОМ опции «Лояльная ипотека»)* | Срок займа с учетом льготного периода. Максимальный срок не может превышать срока займа, указанного в п. 1.1 Договора, увеличенного на 120 месяцев. |
| **Накопленные проценты** | Положительная разница между суммами Плановых процентов, начисленных за Процентные периоды, и Ежемесячных платежей в счет уплаты Плановых процентов согласно Графику платежей |
| **Объект долевого строительства***(термин включается в текст при кредитовании на приобретение* ***квартиры на этапе 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. 3.16.1 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). |
| **Плановые проценты** | Проценты, начисленные за текущий Процентный период на Остаток суммы займа, указанный в Графике платежей по состоянию на начало текущего Процентного периода. |
| **Последний процентный период** | Период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства ЗАЕМЩИКА по Договору исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно). |
| **Продавец** | *Вариант при кредитовании на приобретение* ***квартиры****/****земельного участка с жилым домом****:*  Сторона по договору купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, передающая в собственность Залогодателя НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, приобретаемое с использованием займа, полученного в рамках Договора.  *Вариант при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома****:*  Сторона по договору купли-продажи Земельного участка, передающая в собственность Залогодателя Земельный участок, приобретаемый с использованием займа, полученного в рамках Договора.  *Вариант при кредитовании на приобретение* ***квартиры на этапе строительства****:*  Сторона, выступающая *[застройщиком/цедентом/продавцом пая] (здесь и далее в скобках [] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки) по [Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве/Договору об уплате паевого взноса в жилищный/жилищно-строительный/жилищно-накопительный кооператив].* |
| **Просроченный платеж** | Неуплаченный в сроки, установленные Договором и Графиком платежей, платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, в счет:   * возврата Остатка суммы займа; * уплаты Плановых процентов; * уплаты Накопленных процентов. |
| **Процентный период** | Период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно). |
| **Типовой проект**  *(термин включается в текст при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома****)* | Разработанный проектной организацией, имеющей соответствующее свидетельство о допуске в соответствии с главой 6.1 Градостроительного кодекса РФ, комплект проектной документации повторного применения при промышленном (индустриальном) строительстве Жилого дома. Проект должен содержать, в том числе, сведения о сроках окончания строительства или этапности строительства в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87. |

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По Договору ЗАЙМОДАВЕЦ обязуется предоставить 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.

*Вариант при кредитовании без условия о снижении уровня процентной ставки по факту регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в пользу ЗАЙМОДАВЦА:*

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 условием о снижении уровня процентной ставки по факту регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в пользу ЗАЙМОДАВЦА:*

* + - 1. Со дня, следующего за днем предоставления займа, по последнее число месяца (включительно), в котором осуществлена регистрация ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в пользу ЗАЙМОДАВЦА **процентная ставка оставляет** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) процентов годовых. *(указывается ставка при отсутствии личного страхования)*
      2. С первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлена регистрация ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в пользу ЗАЙМОДАВЦА действующий на момент такой регистрации уровень процентной ставки снижается на \_\_\_ (\_\_\_) процентный(-х) пункт(-ов/а) и составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) процентов годовых*.*

*При выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с личным страхованием, добавляются нижеследующие пункты 1.1.3.3–1.1.3.5:*

* + - 1. 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 *– п. 1.1.3.2 (добавляется при кредитовании с условием о снижении уровня процентной ставки по факту регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в пользу ЗАЙМОДАВЦА)* Договора, уменьшается на \_\_\_ (\_\_\_) процентный(-х) пункт(-ов/а). *(указывается действующее значение страховой маржи)*
      2. 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. 4.3.6 Договора (далее – Внеплановый пересмотр процентной ставки).

В случае ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательства по личному страхованию условие п. 1.1.3.3 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 *– п. 1.1.3.2 (добавляется при кредитовании с условием о снижении уровня процентной ставки по факту регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в пользу ЗАЙМОДАВЦА)* Договора.

* + - 1. 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. 1.1.3.3 Договора.

*При выборе ЗАЕМЩИКОМ варианта кредитования на условиях изменения процентной ставки (по любой причине) добавляются нижеследующие пп. 1.1.3.6-1.1.3.7:*

* + - 1. 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)*
      2. При изменении процентной ставки на условиях Договора пересчитываются График платежей и размер Ежемесячного платежа ЗАЕМЩИКА. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к Договору и без внесения изменений в Закладную, если таковая составлялась.
    1. **Размер Ежемесячного платежа на дату** заключения Договора, составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей и действует по последнее число месяца, соответствующего месяцу предоставления займа в календарном году, следующем за годом предоставления займа.

С первого числа месяца, следующего за месяцем, соответствующим месяцу предоставления займа (Даты планового пересчета) в календарном году, следующем за годом предоставления займа, до даты полного исполнения обязательств по Договору размер Ежемесячного платежа ежегодно изменяется и определяется согласно п. 3.8 Договора.

За «год пользования займом» в рамках Договора принимается:

* период времени, равный 12 (двенадцати) процентным периодам (один из которых является Первым процентным периодом), с даты фактического предоставления займа по последнее число месяца, соответствующего месяцу предоставления займа в календарном году, следующем за календарным годом предоставления займа (далее по тексту – первый год пользования займом);
* период времени, равный 12 (двенадцати) процентным периодам, начало которого совпадает с Датой планового пересчета в каждом последующем календарном году (за исключением календарного года, в котором ЗАЕМЩИКОМ были исполнены обязательства по Договору в полном объеме);
* период времени с Даты планового пересчета по дату исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств в полном объеме, размер которого не превышает 12 (двенадцать) процентных периодов (один из которых является Последним процентным периодом).

*Вариант п. 1.2 при кредитовании на приобретение* ***квартиры****:*

* 1. Заем предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в целях постоянного проживания Залогодателя в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается Залогодатель)* квартиры, находящейся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящей из \_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, расположенной на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома (далее и везде по тексту Договора – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО), стоимостью \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей *(указывается стоимость из договора купли-продажи), [кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)*.

*Вариант п. 1.2 при кредитовании на приобретение* ***земельного участка с жилым домом****:*

* 1. Заем предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в целях постоянного проживания Залогодателя в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается Залогодатель)* жилого дома *(указывается из свидетельства о праве собственности)* с *[кадастровым/условным/инвентарным]* номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)*, имеющего \_\_\_\_ этажей и состоящего из \_\_\_ комнат, общей площадью \_\_ кв. м, жилой площади \_\_ кв. м (далее – Жилое помещение), стоимостью \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей *(указывается стоимость из договора купли-продажи),* и земельного участка площадью \_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, из состава земель населенных пунктов, с разрешенным видом использования «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» *(указывается из свидетельства о праве собственности)*, находящегося по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее – Земельный участок), стоимостью \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей *(указывается из договора купли-продажи)* (далее и везде по тексту Договора Земельный участок и Жилое помещение при совместном упоминании – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО), общая стоимость НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.

*Вариант п. 1.2 при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома:***

1.2. Заем предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается Залогодатель)* земельного участка площадью \_\_\_\_\_ кв. м, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, из состава земель населенных пунктов, с разрешенным видом использования «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» *(указывается из свидетельства о праве собственности)*, находящегося по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее – Земельный участок), стоимостью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей *(указывается из договора купли-продажи),* и для оплаты строительства на Земельном участке, в целях постоянного проживания Залогодателя, жилого дома**,** имеющего \_\_\_ этажей и состоящего из \_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, жилой площади \_\_\_ кв.м. (далее – Жилое помещение) по Типовому проекту, копия которого является приложением к Договору, по цене \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей *(указать из Договора подряда)* на основании Договора подряда, копия которого является приложением к Договору, с дальнейшим оформлением вновь построенного Жилого помещения в *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается Залогодатель)* (далее и везде по тексту Договора Земельный участок и Жилое помещение при совместном упоминании – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО).

*Вариант п. 1.2 при кредитовании на приобретение* ***квартиры на этапе строительства****:*

1.2.   Заем предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в целях постоянного проживания Залогодателя в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается Залогодатель)* 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 квартиры из Договора участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве/Договора или справки об уплате паевого взноса в жилищный/жилищно-строительный/жилищно-накопительный кооператив), [кадастровый/условный/инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)* путем *[участия в долевом строительстве/уплаты паевого взноса в жилищный/жилищно-строительный/жилищно-накопительный кооператив]* по 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/Договор об уплате паевого взноса в жилищный/жилищно-строительный/жилищно-накопительный кооператив])*.

* 1. Обеспечением исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору является:
     1. Ипотека Земельного участка в силу закона, в соответствии со ст. 64.1 Закона об ипотеке. *(подпункт включается в текст при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома,*** *во всех остальных случаях исключается)*
     2. До момента регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на вновь возведенное Жилое помещение – залог объекта незавершенного строительства и принадлежащих Залогодателю материалов и оборудования, которые заготовлены для строительства в соответствии со ст. 76 Закона об ипотеке. *(подпункт включается в текст по усмотрению ЗАЙМОДАВЦА в случае кредитования на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома,*** *во всех остальных случаях исключается. Оформляется соглашением о залоге, заключается по соглашению Сторон)*
     3. До момента регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на вновь возведенное Жилое помещение – залог прав требований ЗАЕМЩИКА к Девелоперу, вытекающих из Договора подряда. *(подпункт включается в текст по усмотрению ЗАЙМОДАВЦА в случае кредитования на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома,*** *во всех остальных случаях исключается. Оформляется соглашением о залоге прав, заключается по соглашению Сторон)*
     4. С момента регистрации ипотеки на вновь возведенное Жилое помещение – ипотека вновь возведенного Жилого помещения в силу закона в соответствии со ст. 77 Закона об ипотеке. *(подпункт включается в текст при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома,*** *во всех остальных случаях исключается)*
     5. Залог прав требований ЗАЕМЩИКА к Продавцу по *[Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* в пользу ЗАЙМОДАВЦА с даты государственной регистрации залога прав требований. *(подпункт включается в текст при кредитовании на участие в долевом строительстве; во всех остальных случаях исключается)*
     6. Ипотека НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона всоответствии со ст. *[77 (вариант при кредитовании на приобретение* ***квартиры****)/64.1 и 77 (вариант при кредитовании на приобретение* ***земельного участка с жилым домом****)]* Закона об ипотеке *с даты ее государственной регистрации (включается в текст при кредитовании на приобретение* ***квартиры на этапе строительства)***. *(подпункт исключается из текста при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома****)*
     7. 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.
     8. 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)*
     9. Страхование рисков утраты права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, по условиям которого первым выгодоприобретателем является ЗАЙМОДАВЕЦ, в соответствии с п. 4.1.5.3 Договора. *(подпункт исключается при кредитовании на участие в долевом**строительстве либо в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без титульного страхования)*
     10. Страхование ответственности ЗАЕМЩИКА за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по возврату займа, по условиям которого первым выгодоприобретателем является ЗАЙМОДАВЕЦ, в соответствии с п. 4.1.5.4 Договора. *(подпункт исключается при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома/квартиры на этапе строительства*** *либо в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без страхования ответственности)*
     11. Поручительство гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. *(Ф.И.О., паспортные данные) (подпункт исключается при отсутствии поручительства)*

*Вариант п. 1.4 при кредитовании на приобретение* ***квартиры****/****земельного участка с жилым домом****:*

* 1. Права ЗАЙМОДАВЦА по Договору подлежат удостоверению Закладной, составляемой ЗАЕМЩИКОМ (Залогодателем) в предусмотренном Договором порядке и в соответствии с действующим законодательством РФ.

*Вариант п. 1.4 при кредитовании на приобретение* ***квартиры на этапе строительства****:*

1.4.   Права ЗАЙМОДАВЦА по Договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА и право залога НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА), с даты государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА подлежат удостоверению Закладной, составляемой ЗАЕМЩИКОМ (Залогодателем) в предусмотренном Договором порядке и в соответствии с действующим законодательством РФ.

*Вариант п. 1.4 при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома****:*

1.4. Права ЗАЙМОДАВЦА по Договору подлежат удостоверению Закладной, составляемой ЗАЕМЩИКОМ (Залогодателем) в предусмотренном Договором порядке и в соответствии с действующим законодательством РФ не позднее даты государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на Жилое помещение, построенное на Земельном участке, находящемся в залоге у ЗАЙМОДАВЦА.

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).

*При кредитовании на приобретение* ***земельного участка с жилым домом*** *добавляются нижеследующие пп. 2.1.1 и 2.1.2:*

* + 1. Часть займа, предназначенная для оплаты стоимости приобретаемого Жилого помещения, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
    2. Часть займа, предназначенная для оплаты стоимости приобретаемого Земельного участка, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

*При кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома*** *добавляются нижеследующие пп. 2.1.1 и 2.1.2:*

* + 1. Часть займа, предназначенная для оплаты стоимости приобретаемого Земельного участка, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
    2. Часть займа, предназначенная для оплаты стоимости Договора подряда на строительство Жилого помещения, составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

*(Возможны иные предусмотренные действующим законодательством РФ способы предоставления займа, при этом ЗАЙМОДАВЕЦ вправе самостоятельно изменить данный пункт; в случае кредитования на приобретение* ***земельного участка с жилым домом****/****земельного участка и строительство на нем жилого дома*** *разбивку сумм займа необходимо сохранить.)*

* 1. Заем предоставляется ЗАЕМЩИКУ на следующих условиях:

*Вариант подпункта 1) п. 2.2 при кредитовании на приобретение* ***квартиры/земельного участка с жилым домом/квартиры на этапе строительства****:*

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)).*

*Вариант подпункта 1) п. 2.2 при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома****:*

1. после оплаты ЗАЕМЩИКОМ разницы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рублей между стоимостью Земельного участка, указанной в п. 1.2 Договора,и суммой предоставляемой части займа, указанной в п. 2.1.1, 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 − «платежного документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу Продавца» (Продавец – юридическое лицо)),* а также при условии заключения Договора подряда и оплаты ЗАЕМЩИКОМ разницы в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей между ценой строительства Жилого помещения, указанной в п. 1.2 Договора,и суммой предоставляемой части займа, указанной в п. 2.1.2 Договора, и предоставления документа, подтверждающего получение Девелопером указанных денежных средств, *(вариант при безналичном расчете – «платежного документа, подтверждающего факт получения указанных средств Девелопером», вариант при наличном расчете – «платежного документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу Девелопера»).*

*(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.)*

*Вариант п. 2.3 при кредитовании на приобретение* ***квартиры****/****земельного участка с жилым домом****:*

* 1. Предоставленная согласно п. 1.1.1 Договора сумма займа по распоряжению ЗАЕМЩИКА перечисляется в счет оплаты по договору купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА путем безналичного перечисления на счет Продавца в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование банка)*.

*Вариант п. 2.3 при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома****:*

2.3.Предоставленная согласно п. 2.1.1 Договора сумма займа по распоряжению ЗАЕМЩИКА перечисляется в счет оплаты по договору купли-продажи Земельного участка путем безналичного перечисления на счет Продавца в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование банка)*.

Предоставленная согласно п. 2.1.2 Договора сумма займа по распоряжению ЗАЕМЩИКА перечисляется в счет оплаты по Договору подряда путем безналичного перечисления на счет Девелопера в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование банка)*.

*Вариант п. 2.3. при кредитовании на приобретение* ***квартиры на этапе строительства****:*

2.3.   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/Договору об уплате паевого взноса в жилищный/жилищно-строительный/жилищно-накопительный кооператив]* 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 ЗАЙМОДАВЦЕМ 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 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 на Остаток суммы займа, 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, направляется на погашение начисленных за Первый процентный период Плановых процентов за пользование займом и определяется как наименьшее из следующих рассчитанных значений:

* сумма начисленных за Первый процентный период Плановых процентов;
* размер Ежемесячного платежа, установленного на первый год пользования займом.
  + 1. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) ЗАЕМЩИК осуществляет Ежемесячные платежи с учетом положений п. 3.11.3 Договора.
    2. 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 Договору.
    3. 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.
    4. 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).
  1. Размер Ежемесячного платежа за первый год пользования займом определяется по формуле:

, (1)

За второй и последующие годы пользования займом размер Ежемесячного платежа, рассчитываемый в Дату планового пересчета, определяется по формуле:

(2)

где:

**n** –порядковый номер процентного периода пользования займом; принимает значения от 1 до **T**;

**T** – количество процентных периодов, оставшихся до даты исполнения обязательств по Договору в полном объеме;

**j** – величина, принимающая значения от **n** до **T**;

**rm** – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной п. 1.1.3 Договора;

**ОД** – Остаток суммы займа, увеличенный на размер Накопленных процентов, либо сумма Остатка суммы займа, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии) и неуплаченных Плановых процентов согласно п. 3.8.1 Договора (**ОД0** равна сумме займа на дату фактического предоставления займа);

**Ai** –размер Ежемесячного платежа в i-й год пользования займом;

**i** –порядковый номер года пользования займом;

**g** – коэффициент ежегодной индексации Ежемесячных платежей, определяемый следующим образом:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Год пользования займом* | i1 | i2 | i3 | i4 | i5 | i6 | i7 | i8 | i9 | i10 | i11 | i12 | i13 | i14 | i15 | i16-30 |
| *Значение* ***g*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

*(Комментарий: значения g вносятся в таблицу при формировании Договора на основании данных, указанных в Паспорте ипотечного кредитного продукта "Ипотечный кредит для молодых ученых", и данных о возрасте ЗАЕМЩИКА на дату заключения Договора согласно паспортным данным ЗАЕМЩИКА. Количество периодов указывается в соответствии со сроком займа, исходя из точного количества лет – т.е. если 14,3 года, то периодов должно быть 15.)*

* + 1. Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до рубля, при этом округление производится по математическим правилам. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления займа и подлежит изменению на условиях Договора. При изменении размера Ежемесячного платежа вследствие:

1. осуществления ЗАЕМЩИКОМ частичного досрочного исполнения обязательств по Договору на условиях снижения размера Ежемесячного платежа согласно п. 3.16 Договора;
2. наступления события, указанного в п. 3.21 Договора;
3. *изменения процентной ставки согласно п. 1.1.3 Договора; (добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с условием об изменении процентной ставки по любому из оснований, указанному в п. 1.1.3 Договора)*
4. *наступления события, указанного в п. 3.22 Договора, (добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»)*

расчет нового размера Ежемесячного платежа на период времени, оставшийся до наступления следующей (ближайшей) Даты планового пересчета, производится исходя из размера:

- Остатка суммы займа, увеличенного на размер Накопленных процентов – в случаях, указанных в п. 1) *и п. 3) (добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с условием об изменении процентной ставки по любому из оснований, указанному в п. 1.1.3 Договора)* настоящегопункта Договора;

- суммы Остатка суммы займа, Накопленных процентов, Просроченных платежей и пеней (при наличии) – в случаях, указанных в п. 2) *и п. 4) (добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»)* настоящего пункта Договора,

на дату пересчета Ежемесячного платежа, по формуле (1), указанной в п. 3.8 Договора.

* + 1. 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 в порядке, установленном 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 исполнения обязательств по Договору включает в себя платеж по возврату 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).. При этом начисленные на Остаток суммы займа проценты уплачиваются за фактическое количество дней до даты 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, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), неуплаченных Плановых процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), а также сумм неустойки (при наличии). *При невозможности погашения задолженности до окончания максимального срока кредитования при первоначальной величине Ежемесячного платежа непогашенная задолженность гасится в Последний процентный период* *(добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»).*
  2. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств ЗАЕМЩИКОМ из суммы Ежемесячного платежа, полученного ЗАЙМОДАВЦЕМ, в первую очередь погашаются обязательства по уплате Плановых процентов, начисленных на Остаток суммы займа за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по погашению Накопленных процентов, в третью очередь – обязательства по возврату Остатка суммы займа, при этом:
* погашение Накопленных процентов осуществляется в случае, если размер Ежемесячного платежа превышает сумму начисленных Плановых процентов;
* возврат Остатка суммы займа осуществляется в случае, если размер Ежемесячного платежа превышает сумму начисленных Плановых и остаток Накопленных процентов.
  1. В случае возникновения Просроченного платежа ЗАЙМОДАВЕЦ:
     1. Начисляет проценты по ставке, установленной в п. 1.1.3 Договора, на Остаток суммы займа, указанный в Графике платежей на начало текущего Процентного периода, за период, равный количеству дней в соответствующем Процентном периоде, и на сумму Просроченного платежа в счет погашения Остатка суммы займа за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно). Денежные средства, поступающие от ЗАЕМЩИКА в счет погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с пп. 5.2 и 5.3 Договора пеней (при наличии) учитываются в дату поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет или в кассу ЗАЙМОДАВЦА в соответствии с очередностью, указанной в п. 3.12 Договора.
     2. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет погашения Остатка 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 в счет возврата Остатка суммы займа;
* суммы Просроченных платежей в счет погашения Плановых процентов;
* суммы Просроченных платежей в счет погашения Накопленных процентов;
* суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка 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 Плановых процентов, начисленных на Остаток суммы займа;
3. в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет погашения Накопленных процентов;
4. в четвертую очередь – требование по уплате Плановых процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет погашения Остатка суммы займа;
5. в пятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет погашения Остатка суммы займа;
6. в шестую очередь – требование по уплате Плановых процентов, начисленных на Остаток суммы займа;
7. в седьмую очередь – требование по уплате плановых платежей в счет погашения Накопленных процентов;
8. в восьмую очередь – требование по уплате плановых платежей в счет погашения Остатка суммы займа;
   1. в девятую очередь – требование по уплате пеней за Просроченные платежи.
   2. 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.
   3. В случае допущения ЗАЕМЩИКОМ просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование кредитом начисляются в полном объеме по дату исполнения обязательств (включительно) либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
   4. 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 Остатка суммы займа и/или Накопленных процентов (при наличии) 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 размера Остатка суммы займа и Накопленных процентов 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.
   5. При осуществлении досрочного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по возврату займа в полном объеме, календарный месяц, в котором осуществлен указанный возврат зйама, считается Последним процентным периодом.
   6. При наличии соответствующего письменного заявления ЗАЕМЩИКА, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета/банковского счета иного лица, указанного ЗАЕМЩИКОМ в качестве получателя 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. 3.19 Договора, в качестве Ежемесячного платежа и/или досрочного платежа.
   7. При отсутствии письменного заявления ЗАЕМЩИКА, указанного в п. 3.18 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 погашению Накопленных процентов и Остатка суммы займа при получении ЗАЙМОДАВЦЕМ уведомления, указанного в п. 3.16.1 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 пп. 4.1.5 и 4.1.7 Договора, п. 3.16.1 Договора не применяется. В данном случае ЗАЕМЩИК должен предоставить ЗАЙМОДАВЦУ информацию о наличии/отсутствии необходимости в пересчете Ежемесячного платежа в письменной форме. При отсутствии такого уведомления ЗАЙМОДАВЕЦ при поступлении досрочного платежа осуществляет пересчет Графика платежей на условиях пересчета срока в соответствии с п. 3.16.3 Договора.
  2. В случае существенного снижения финансовых возможностей ЗАЕМЩИКА для дальнейшего исполнения обязательств по возврату суммы займа вследствие пересчета Ежемесячных платежей в соответствии с п. 1.1.4 Договора ЗАЕМЩИК вправе обратиться к ЗАЙМОДАВЦУ с заявлением о реструктуризации задолженности на условиях снижения размера Ежемесячных платежей с соответствующим увеличением срока возврата займа. В случае реструктуризации займа в соответствии с настоящим пунктом Договора ЗАЕМЩИКУ будет направлен (выдан) новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Договора.
  3. *Размер Ежемесячного платежа может быть изменен также в случае, если в связи с рождением ребенка ЗАЕМЩИКОМ принято решение о получении Льготного периода. В течение срока Договора, ЗАЕМЩИК имеет право на использование Льготных периодов на условиях и в порядке, установленных* [*Приложением № 1*](#приложение_лояльная_ипотека) *к Договору. Исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору в течение Льготных периодов на условиях, установленных в* [*Приложении № 1*](#приложение_лояльная_ипотека) *к Договору, не является просрочкой исполнения обязательств и исключает применение к ЗАЕМЩИКУ положений пп. а), б) п. 4.4.1, пп. 5.2 и 5.3 Договора при условии, что ЗАЕМЩИКОМ соблюдены требования* [*Приложения № 1*](#приложение_лояльная_ипотека) *к Договору.* *(подпункт добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»)*

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.

*Вариант п. 4.1.3 при кредитовании на приобретение* ***квартиры****/****земельного участка с жилым домом****:*

* + 1. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА:

1. передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договор купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
2. обеспечить получение ЗАЙМОДАВЦЕМ Закладной, составленной по согласованной с ЗАЙМОДАВЦЕМ форме, из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

*Вариант п. 4.1.3 при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома:***

4.1.3. Осуществить следующие действия:

4.1.3.1. В срок не позднее \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания договора купли-продажи Земельного участка передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, договор купли-продажи Земельного участка.

4.1.3.2. До фактического предоставления займа передать в залог ЗАЙМОДАВЦУ права требования к Девелоперу по Договору подряда. *(подпункт применяется по усмотрению ЗАЙМОДАВЦА в случае наличия такого вида обеспечения)*

4.1.3.4. До фактического предоставления займа передать в залог ЗАЙМОДАВЦУ объект незавершенного строительства и принадлежащих Залогодателю материалов и оборудования, которые заготовлены для строительства. *(подпункт применяется по усмотрению ЗАЙМОДАВЦА в случае наличия такого вида обеспечения)*

4.1.3.5. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней после выдачи разрешения органа местного самоуправления на ввод Жилого помещения в эксплуатацию:

а) осуществить необходимые действия по регистрации права собственности Залогодателя на Жилое помещение и ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона в пользу ЗАЙМОДАВЦА (предварительно уведомив об этом ЗАЙМОДАВЦА);

б) произвести оценку НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям ЗАЙМОДАВЦА;

в) осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной по составленной ЗАЙМОДАВЦЕМ форме и передать ее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.3.6. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Жилое помещение предъявить ЗАЙМОДАВЦУ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО с указанием обременения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ипотекой в силу закона.

*Вариант п. 4.1.3 при кредитовании на приобретение* ***квартиры на этапе строительства****:*

4.1.3.  Осуществить следующие действия:

* + - 1. Передать в залог ЗАЙМОДАВЦУ права требования по *[Договору участия в долевом строительстве/Договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве.] (подпункт применяется по усмотрению ЗАЙМОДАВЦА в случае кредитования на участие в долевом строительстве; во всех остальных случаях исключается)*
      2. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО:
         1. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания ЗАЕМЩИКОМ передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством документа о передаче ЗАЕМЩИКУ завершенной строительством квартиры предоставить ЗАЙМОДАВЦУ копию этого документа.
         2. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством документа о передаче ЗАЕМЩИКУ Продавцом завершенной строительством квартиры:

1. передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, *[Договор участия в долевом строительстве/Договор уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве/справку о выплате паевого взноса в полном объеме]* 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 по оформлению Закладной по составленной ЗАЙМОДАВЦЕМ форме и передать ее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   * + 1. В срок не позднее \_\_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО предъявить ЗАЙМОДАВЦУ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО с указанием обременения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ипотекой.
     1. До фактического предоставления займа выполнить действия, указанные 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)*
     2. Застраховать за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям ЗАЙМОДАВЦА:

*Вариант п. 4.1.5.1 при кредитовании на приобретение* ***квартиры****/****квартиры на этапе строительства****:*

* + - 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.

*Вариант п. 4.1.5.1 при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома/земельного участка с жилым домом****:*

* + - 1. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Земельный участок – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением Земельного участка (имущественное страхование), в пользу ЗАЙМОДАВЦА до окончания срока действия Договора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ.

В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Жилое помещение – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением Жилого помещения (имущественное страхование), в пользу ЗАЙМОДАВЦА до окончания срока действия Договора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ.

* + - 1. 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. 1.1.3.4 Договора*. (подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без личного страхования*)

*Вариант п. 4.1.5.3 при кредитовании на приобретение* ***квартиры****/****квартиры на этапе строительства****:*

* + - 1. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО на срок \_\_ (\_\_\_) месяцев – имущественные интересы владельцев права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, связанные с утратой или ограничением (обременением) права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ. *(подпункт исключается при кредитовании на участие в долевом строительстве либо в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без титульного страхования)*

*Вариант п. 4.1.5.3 при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома/земельного участка с жилым домом****:*

4.1.5.3. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Земельный участок на срок \_\_ (\_\_\_) месяцев – имущественные интересы владельцев права собственности на Земельный участок, связанные с утратой или ограничением (обременением) права собственности на Земельный участок, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ. *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без титульного страхования)*

В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Жилое помещение на срок \_\_ (\_\_\_) месяцев – имущественные интересы владельцев права собственности на Жилое помещение, связанные с утратой или ограничением (обременением) права собственности на Жилое помещение, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ. *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без титульного страхования)*

* + - 1. В течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с даты заключения Договора – имущественные интересы, связанные с наступлением ответственности ЗАЕМЩИКА за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по возврату займа в пользу ЗАЙМОДАВЦА, заключив договоры (полисы) страхования, где в качестве выгодоприобретателя будет указан ЗАЙМОДАВЕЦ. *(подпункт исключается при кредитовании на приобретение* ***земельного участка и строительство на нем жилого дома/квартиры на этапе строительства*** *либо в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без страхования ответственности)*

*(ЗАЙМОДАВЕЦ вправе указать иные даты заключения договоров страхования)*

Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования *(за исключением п. 4.1.5.4 Договора (включается в текст при наличии этого подпункта))* в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше суммы Остатка суммы займа и Накопленных процентов, увеличенной 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)* Договора до окончания срока действия Договора и представлять ЗАЙМОДАВЦУ не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) 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.

Обязательство, предусмотренное п. 4.1.5.3 Договора, прекращается на основании письменного заявления ЗАЕМЩИКА и при наличии письменного согласия ЗАЙМОДАВЦА, при этом ЗАЙМОДАВЕЦ направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ соответствующее согласие. Совершение вышеуказанных действий рассматривается как надлежащий способ изменения условий Договора. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную. *(абзац исключается при отсутствии п. 4.1.5.3 Договора)*

* + 1. Направить страховую выплату по договорам страхования, указанным в пп. 4.1.5 и 4.1.7 Договора, в счет погашения требований ЗАЙМОДАВЦА по Договору.
    2. Досрочно погасить Остаток суммы займа, Накопленные проценты, Просроченные платежи (при наличии), неуплаченные Плановые проценты, начисленные за текущий Процентный период по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), 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.
    3. Предоставлять возможность ЗАЙМОДАВЦУ не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
    4. Не отчуждать НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия ЗАЙМОДАВЦА.
    5. Не сдавать НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО внаем *или в аренду* *(включается в текст при кредитовании на приобретение* ***земельного участка с жилым домом/земельного участка и строительства на нем жилого дома****)*, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия ЗАЙМОДАВЦА.
    6. Принимать меры, необходимые для сохранности НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, включая текущий и капитальный ремонты жилья.
    7. Уведомить ЗАЙМОДАВЦА о возникновении угрозы утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
    8. 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.
    9. 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.
    10. 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.
    11. По требованию ЗАЙМОДАВЦА предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Договору.
    12. 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 полное или частичное досрочное погашение Остатка суммы займа и Накопленных процентов на условиях, установленных Договором.
     2. *Воспользоваться правом на оформление Льготного периода на условиях* [*Приложения № 1*](#приложение_лояльная_ипотека) *к Договору. (подпункт добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»)*
  2. ЗАЙМОДАВЕЦ обязуется:
     1. Предоставить ЗАЕМЩИКУ заем в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, установленные Договором, при условии исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, предусмотренных Договором.
     2. 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.
     3. 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.
     4. На основании письменного заявления ЗАЕМЩИКА безвозмездно предоставить справку о размере обязательств по погашению Остатка суммы займа, размере начисленных, но неуплаченных процентов за пользование займом, и штрафных санкций, установленных Договором.
     5. В случае поступления денежных средств по договорам, указанным в пп. 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.
     6. *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)*
     7. *Предоставить ЗАЕМЩИКУ Льготные периоды на условиях, установленных в* [*Приложении № 1*](#приложение_лояльная_ипотека) *к Договору, с соблюдением п. 3.22 Договора. (подпункт добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»)*
  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 полной или частичной утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
  7. 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;
  8. при необоснованном отказе ЗАЙМОДАВЦУ в проверке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
  9. при обнаружении незаявленных обременений на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО;
  10. при неисполнении или ненадлежащем исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств по страхованию НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
  11. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

*(Комментарий: в случае кредитования на участие в долевом строительстве и оформления в залог прав требований ЗАЙМОДАВЕЦ вправе дополнить данный пункт случаями, связанными с залогом прав требований.)*

* + 1. Обратить взыскание на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО 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, а также 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 купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА/Договором подряда/Договором купли-продажи Земельного участка/Договором* *участия в долевом строительстве/Договором уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве/Договором об уплате паевого взноса в жилищный/жилищно-строительный/жилищно-накопительный кооператив либо уставом жилищного/жилищно-строительного/жилищно-накопительного кооператива]*;
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*, за исключением случаев применения ЗАЕМЩИКОМ льготных периодов на условиях* [*Приложения № 1*](#приложение_лояльная_ипотека) *к Договору (добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»),* 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 погашению Остатка 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, *за исключением случаев применения ЗАЕМЩИКОМ льготных периодов на условиях* [*Приложения № 1*](#приложение_лояльная_ипотека) *к Договору (добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»),* 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 *с учетом применения максимального количества льготных периодов (добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»).*

* 1. Процедуры государственной регистрации *[Договора купли-продажи Земельного участка/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 купли-продажи Земельного участка/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 прав требований (включается в текст в случае кредитования на участие в долевом строительстве. ЗАЙМОДАВЕЦ вправе самостоятельно изменить либо исключить данный текст)* 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 купли-продажи Земельного участка/Договора участия в долевом строительстве/Договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве/залога 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.
     2. В случае осуществления частичного досрочного погашения Остатка суммы займа и Накопленных процентов 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. 1.1.3.4 Договора ЗАЙМОДАВЕЦ направляет ЗАЕМЩИКУ новый График платежей вместе с уведомлением, указанным в п. 4.3.6 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. 4.3.6 Договора, новая процентная ставка по займу и новый График платежей не вступают в силу. *(пункт исключается при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий без личного страхования)*
     4. При изменении процентной ставки в соответствии с п. 1.1.3 Договора ЗАЙМОДАВЕЦ предоставляет ЗАЕМЩИКУ новый График платежей в срок не позднее даты ввода нового значения процентной ставки в действие.
     5. В случае возникновения иных обстоятельств, влекущих изменение Графика платежей, ЗАЙМОДАВЕЦ подписывает и направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ новый График платежей в течение 2 (двух) рабочих дней.
     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. 1.3.11 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. 1.3.11 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 займодавцев (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 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 его подписания 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 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/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. В случае отказа в государственной регистрации ипотекиНЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА*,*  Стороны пришли к соглашению о том, что 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, и открытие Счета будут 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 более одного)*,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. 6.14 Договора, и неуведомления об этом ЗАЙМОДАВЦА вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в п. 6.14 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. 6.14 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.)*

Приложение № 1

к Договору займа

№ \_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_

*(добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»)*

**Порядок реализации права ЗАЕМЩИКА на Льготный период**

* + - 1. В течение срока займа, указанного в п. 1.1 Договора займа от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_ (далее – Договор), ЗАЕМЩИК вправе изменить порядок исполнения обязательств по Договору посредством осуществления Ежемесячных платежей в меньшем размере, чем установлено п. 1.1 Договора, с соблюдением условий, указанных в Приложении.
      2. Условия снижения Ежемесячного платежа в течение Льготных периодов:

В течение Льготного периода производится ежемесячное не полное, а частичное погашение ЗАЕМЩИКОМ начисленных процентов. При этом требования по получению процентов увеличивают общую сумму задолженности по Договору.

Максимальный срок одного льготного периода может составлять 18 месяцев, а размер Ежемесячного платежа может составлять 50 % от Ежемесячного платежа, действующего в процентном периоде, в котором ЗАЕМЩИК обратился за реализацией права на Льготный период.

* + - 1. *Во время Льготного периода ЗАЕМЩИКОМ не производится погашение разницы между процентной ставкой, действующей на начало Льготного периода, и процентной ставкой, повышенной в результате нарушения 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 п. 4.1.5.2 Договора, если такое нарушение произошло в период действия Льготного периода. При этом требования по получению процентов, начисляемых в результате нарушения ЗАЕМЩИКОМ обязательства согласно п. 4.1.5.2 Договора, увеличивают общую сумму обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору. (добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с личным страхованием)*
      2. Изменение величины Ежемесячного платежа производится не позднее первого числа второго месяца, следующего за месяцем подачи заявления и (при необходимости) Свидетельства о рождении ребенка, при этом осуществляется пересчет срока кредитования с учетом обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору на дату окончания Льготного периода. Максимальный срок займа не может превышать срок займа, установленный в п. 1.1 Договора более чем на 10 (десять) лет.
      3. С первого числа месяца, следующего за месяцем окончания Льготного периода, устанавливается Ежемесячный платеж, размер которого определяется с учетом положений п. 3.8 Договора и указывается в Графике платежей, предоставляемом ЗАЙМОДАВЦЕМ ЗАЕМЩИКУ при оформлении Льготного периода.
      4. Если расчет полного погашения задолженности с учетом максимального срока займа при первоначальной величине ежемесячного платежа невозможен, непогашенная задолженность гасится в последний платежный период. При изменении величины Ежемесячного платежа ЗАЕМЩИКУ направляется новый График платежей с учетом понижения величины Ежемесячного платежа на Льготный период и изменения срока кредитования.
      5. В случае изменения срока кредитования и величины Ежемесячного платежа в результате применения Льготного периода дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору не заключается.
      6. Льготный период устанавливается не ранее чем через 12 (двенадцать) месяцев с момента фактического предоставления займа.
      7. В течение срока действия Льготного периода проценты за пользование займом начисляются на Остаток суммы займа .
      8. Льготный период может быть установлен, если сумма Остатка суммы займа и Накопленных процентов не более \_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. *(указывается сумма цифрами и прописью. Исходя из параметров займа на дату его выдачи первичным займодавцем рассчитывается размер суммы Остатка суммы займа, увеличенной на сумму Накопленных процентов, при котором отношение суммы Остатка суммы займа, увеличенной на сумму Накопленных процентов к стоимости предмета залога будет <70%)*
      9. Совокупная продолжительность Льготного периода не может превышать 18 (восемнадцать) месяцев.
      10. Период между окончанием срока одного Льготного периода и началом следующего Льготного периода не может быть менее 12 (двенадцать) месяцев.
      11. Минимальный срок Льготного периода составляет 6 (шесть) месяцев.
      12. В целях реализации права на Льготный период ЗАЕМЩИКУ необходимо направить в адрес ЗАЙМОДАВЦА заявление о необходимости применения Льготного периода. В заявлении ЗАЕМЩИК обязан указать информацию об основаниях применения Льготного периода (рождение ребенка) и о необходимом сроке снижения платежа (в месяцах).
      13. Одновременно с заявлением ЗАЕМЩИК предоставляет Свидетельство о рождении ребенка.
      14. Срок рассмотрения ЗАЙМОДАВЦЕМ заявления ЗАЕМЩИКА составляет 10 (десять) рабочих дней.
      15. В качестве срока Льготного периода ЗАЙМОДАВЕЦ выбирает минимальную из следующих величин: срок Льготного периода, указанный в Заявлении, и максимальный срок снижения платежа, указанный в п. 2 Приложения.
      16. По результатам рассмотрения заявления ЗАЕМЩИКА ЗАЙМОДАВЕЦ выносит одно из следующих решений:
* согласовать применение Льготного периода;
* отказать ЗАЕМЩИКУ в применении Льготного периода.

Решение ЗАЙМОДАВЦА направляется ЗАЕМЩИКУ в письменном виде в порядке, предусмотренном п. 6.16 Договора.

* + - 1. При наличии просрочки в исполнении обязательств ЗАЕМЩИКА или внесения ЗАЕМЩИКОМ досрочного платежа в течение Льготного периода, Льготный период прекращает действовать с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором произошла просрочка или получение ЗАЙМОДАВЦЕМ заявления-обязательства о досрочном возврате займа.
      2. Если по результатам рассмотрения заявления ЗАЕМЩИКА ЗАЙМОДАВЦЕМ принято решение согласовать применение Льготного периода, в письме ЗАЙМОДАВЦА указывается дата начала Льготного периода, срок Льготного периода и сумма Ежемесячного платежа. Изменение величины Ежемесячного платежа производится не позднее первого числа второго месяца, следующего за месяцем подачи заявления и (при необходимости) Свидетельство о рождении ребенка.
      3. Решение об отказе в применении Льготного периода может быть принято ЗАЙМОДАВЦЕМ в случае, если ЗАЕМЩИК в соответствии с условиями Договора не имеет права на применение Льготного периода. Также в применении Льготного периода может быть отказано, если на момент получения ЗАЙМОДАВЦЕМ заявления ЗАЕМЩИКА, указанного в п. 14 Приложения, у ЗАЕМЩИКА имеются непогашенные Просроченные платежи.
      4. Если ЗАЙМОДАВЦЕМ принято решение об отказе в применении Льготного периода, в адрес ЗАЕМЩИКА направляется письмо с указанием причин отказа.
      5. В случае отказа ЗАЙМОДАВЦА в применении Льготного периода изменение Ежемесячного платежа не производится, при этом ЗАЕМЩИК имеет право на повторную подачу заявления после устранения причин отказа.
      6. В случае изменения срока займа и величины Ежемесячного платежа в результате применения Льготного периода дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору не заключается.
      7. ЗАЕМЩИК имеет право досрочно прекратить действие Льготного периода. Для досрочного завершения Льготного периода ЗАЕМЩИК обращается к ЗАЙМОДАВЦУ с соответствующим письменным заявлением.

В случае обращения ЗАЕМЩИКА к ЗАЙМОДАВЦУ с письменным заявлением о досрочном прекращении Льготного периода Льготный период прекращается с первого числа второго месяца, следующего за месяцем подачи заявления.

При досрочном прекращении Льготного периода ЗАЙМОДАВЕЦ направляет ЗАЕМЩИКУ График платежей, действующий после окончания Льготного периода.

* + - 1. Порядок использования займа и его возврата, установленный Договором, в течение срока действия Льготного периода применяется с учетом требований Приложения.

Приложение №2

к договору займа

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (Далее по тексту – Договор)  **Информация о полной стоимости займа**   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **полная стоимость займа, % годовых** [[2]](#footnote-2) |  | **всего платежей по займу руб.[[3]](#footnote-3)** |   **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 | *Указывается сумма займа* | Ежемесячные платежи |
| 2. | Уплата плановых процентов по займу | *Указывается общая сумма процентов*  по займу | 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 |
| 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 |
|  | ИТОГО платежей в пользу ЗАЙМОДАВЦА: | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ |  |
| **Платежи в пользу третьих лиц** | | | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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. | Расходы на страховое обеспечение займа[[4]](#footnote-4) | | | | |
| Обязательные виды страхования: | | | | | |
| 11.1. | Страхование предмета залога от рисков утраты и ущерба | | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ  *Указывается сумма за весь срок займа* | | За весь срок займа (уплачивается в периоды, установленные договором страхования) |
| Виды страхования, оформляемые по соглашению Сторон в целях защиты интересов ЗАЕМЩИКА: | | | | | |
| 11.2. | Страхование жизни и здоровья заемщика | *При наличии данного вида обеспечения в поле проставляется «да» либо знак «🗸»* | | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ  *При наличии данного вида обеспечения указывается сумма за весь срок займа* | За весь срок займа (уплачивается в периоды, установленные договором страхования) |
| *При отсутствии данного вида обеспечения в поле проставляется «нет» либо знак «🗸»* | | 0 (ноль) рублей РФ |
| 11.3. | Страхование риска утраты права собственности заемщика на предмет залога | *При наличии данного вида обеспечения в поле проставляется «да» либо знак «🗸»* | | \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ  *При наличии данного вида обеспечения указывается сумма за весь срок осуществления страхования от данного вида риска* | За срок осуществления страхования от данного вида риска  (уплачивается в периоды, установленные договором страхования) |
| *При отсутствии данного вида обеспечения в поле проставляется «нет» либо знак «🗸»* | | 0 ( ноль) рублей РФ |
| ИТОГО платежи в пользу третьих лиц \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей РФ  *Указывается сумма всех вышеперечисленных платежей в пользу третьих лиц* | | | | | |

***\**** *перечень платежей и их наименование, за исключением п.п. 1-5, могут уточняться ЗАЙМОДАВЦЕМ.*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№п.п.** | **Наименование** | **Момент оплаты** |
| 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 ипотеки | 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 ЗАЙМОДАВЦА и третьих лиц, связанных с предоставлением и обслуживанием займа. 2. Настоящий документ составлен по имеющейся у ЗАЙМОДАВЦА информации 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. | | |
| *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.

Приложение № 3[[5]](#footnote-5)

к договору займа от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №

(Далее по тексту – Договор)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Информация об условиях предоставления и погашения по состоянию на дату заключения Договора** | | | | | | | |  |
| **Условия предоставления займа** | | | | | | | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | сумма займа, руб. |  |  | способ погашения займа |
|  |  |  |  |  |
|  | срок возврата займа, мес. |  |  | процентная ставка, % годовых[[6]](#footnote-6) |
|  |  |  |  |  |

Размер ежемесячных платежей по займу, руб.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Год пользования займом | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 и последующие |
| Размер ежемесячного платежа |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**Порядок исполнения условий Договора**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Плановые платежи и порядок их оплаты** | | |
| **Наименование платежа** | **Способ погашения** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (руб) Ежемесячный платеж по займу. | Оплачивается ежемесячно по реквизитам займодавца, с таким расчетом, чтобы платеж поступил на расчетный счет займодавца не позднее последнего числа месяца.[[7]](#footnote-7) Если последнее число месяца приходится на выходной или праздничный день - не позднее первого рабочего дня, следующего за указанным выходным (праздничным) днем. | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (руб)  Страхование предмета залога от рисков утраты и ущерба  (имущественное страхование недвижимого имущества) | *Оплачивается страховой компании ежегодно в срок установленный договором страхования в течение всего срока действия Договора. Способы оплаты определяются страховой компанией. Способ может редактироваться займодавцем.* | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (руб)  *Страхование жизни и здоровья ЗАЕМЩИКА*  *(графа включается при наличии соответствующего вида страхования)* | *Оплачивается страховой компании ежегодно в срок установленный договором страхования в течение всего срока действия Договора. Способы оплаты определяются страховой компанией*.  *Способ может редактироваться займодавцем.* | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(руб) Страхование риска утраты права собственности владельцем предмета залога (графа включается при наличии соответствующего вида страхования)* | *Указывается порядок оплаты, установленный договором страхования.* | |

**Особенности возврата основного долга и уплаты процентов, производимых заемщиком:**

При погашении займа в течение \_\_\_\_\_ *(заполняется Займодавцем самостоятельно с учетом графика погашения)* платежных периодов Заемщику предоставляется отсрочка по погашению процентов за пользование займом. В период отсрочки Заемщиком производится ежемесячное не полное, а частичное погашение начисленных процентов. При этом начисленные, но непогашенные проценты ежемесячно увеличивают общую сумму задолженности.

Платежи по займу растущие, т.е. изменяющиеся каждый год в соответствии с индексом роста платежа. Размер ежемесячного платежа, определенного в год выдачи займа, и размеры последующих платежей приведены выше.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Исполнение условий договора, погашение задолженности, полное исполнение обязательств.** | | | | |
| **Ситуация** | **Необходимые действия заемщика** | | **Последствия** | |
| **Отказ заемщика от получения займа** | До фактического предоставления займа направить письменное заявление займодавцу об отказе от получения займа. | Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения заявления об отказе от получения займа займодавцем. | |
| **Внесение частичного досрочного погашения** | 1. Направить 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 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. | | После осуществления частичного досрочного возврата займа по желанию заемщика могут быть осуществлены два варианта расчета:   1. размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата займа сокращается. (производится если заемщиком не было предложено иного варианта пересчета графика платежей); 2. 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 таком случае заемщик осуществляет ежемесячный платеж за месяц, в котором было осуществлено частичное досрочное погашение займа в прежнем размере, изменение размера будет применяться со следующего месяца.   Не зависимо от примененного варианта расчета, займодавец подписывает и направляет (передает) заемщику новый график платежей в уведомительном порядке в срок до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем совершения частичного досрочного возврата займа. | |
| **Полное погашение займа** | 1. Рекомендуется обратиться к займодавцу/представителю займодавца с просьбой осуществления 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 и суммы начисленных, но неуплаченных процентов, 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. Направить 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 займодавец вправе не учитывать досрочный платеж в указанную заемщиком дату. 3. 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 займа 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). | | Снятие обременения с предмета залога. Залогодержатель осуществляет передачу Закладной Залогодателю в порядке и сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ. | |
| **Возникли временные финансовые затруднения, и по каким-либо причинам невозможно вовремя внести ежемесячный платеж** | 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.  4. Воспользоваться правом на оформление Льготного периода на условиях Приложения № 1 к Договору. *(добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ продукта с опцией «Лояльная ипотека»)* | | 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. | |
| **Очередной ежемесячный платеж не внесен в указанный в Договоре 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 п.3 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. | |
| ***Не внесен в срок страховой платеж (страхование жизни и здоровья заемщика) (графа добавляется в случае наличия в Договоре условия о личном страховании)*** | *В случае нарушения обязательств по личному страхованию займодавец уведомит о внеплановом пересмотре процентной ставки по займу и пришлет новый график платежей*  *В случае оплаты страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления займодавцем об изменении процентной ставки, новая процентная ставка по займу и новый график платежей не вступают в силу.* | | *Повышение процентной ставки на \_\_\_\_ процентных пункта* *(указывается действующий размер страховой маржи) в случае неоплаты страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления заемщика займодавцем об изменении процентной ставки.* | |
| **Переплата** | Переплата возникает если при перечислении, платежа в сумме, превышающей размер обязательств по возврату остатка суммы займа, начисленных, но неуплаченных процентов, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии) (имеется ввиду ситуация, когда денежные средства вносятся на счет займодавца в отсутствие заявления о внесении досрочного платежа).   1. Внесение платежей в размере, предусмотренном графиком платежей позволит избежать ситуации с переплатой. 2. Для своевременного регулирования порядка возврата переплаты необходимо заблаговременно написать заявление в адрес займодавца с информацией о реквизитах банковского счета для возврата переплаты. 3. При отсутствии соответствующего заявления сумма переплаты может быть направлена займодавцем в счет исполнения обязательств по Договору, срок исполнения которых наступил. | | 1. 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 качестве Ежемесячного платежа и/или досрочного платежа. 2. При отсутствии письменного заявления содержащего сведения о реквизитах его банковского счета/банковского счета иного лица, указанного заемщиком в качестве получателей суммы переплаты, в том числе в случае передачи займодавцем прав на закладную некредитной организации (владельцу Закладной), 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; * в качестве досрочного платежа по возврату остатка суммы займа при получении займодавцем уведомления о внесении досрочного платежа; * просроченной задолженности (при ее возникновении). | |
| **Уведомление займодавца о наступивших событиях** | | | | |
| **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)   * + - * + 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 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** | Необходимо направить информацию о финансовом положении не позднее 14 дней с момента получения соответствующего запроса от займодавца | | | |
| **Информация и документы, предоставляемые займодавцем.** | | | | |
| **Информация о плановом (ежегодном) изменении процентной ставки** | После завершения периода фиксации процентной ставки (период фиксации определялся при выдаче займа и установлен в Договоре) займодавец, ежегодно, в срок до 01 марта направляет (почтовым отправлением с уведомлением о вручении) заемщику новый график платежей вместе с уведомлением об изменениях, в котором указывается новое значение процентной ставки *(графа исключается при фиксации процентной ставки на весь срок займа).* | | | |
| ***Информация о внеплановом изменении процентной ставки (в случае нарушения заемщиков обязательств по личному страхованию)*** | *В случае нарушения обязательств по личному страхованию займодавец уведомляет заемщика не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страхового взноса, о внеплановом пересмотре процентной ставки по займу и направляет ему новый график платежей*  *В случае оплаты заемщиком страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления заемщика займодавцем об изменении процентной ставки, новая процентная ставка по займу и новый график платежей не вступают в силу.(графа добавляется в случае наличия в Договоре условия о личном страховании)* | | | |
| **Информация об изменении полной стоимости займа** | При каждом изменении полной стоимости займа (при изменении параметров и условий договора займа, 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 заемщикам.  В случае передачи прав некредитной организации информация об изменении полной стоимости займа может не предоставляться. | | | |
| **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 и размере начисленных, но неуплаченных процентов за пользование займом, и штрафных санкций, предусмотренных Договором.** | Предоставляется займодавцем безвозмездно на основании письменного заявления заемщика. | | | |
| **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.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Условие Договора, за нарушение которого применяется санкция** | | **Санкция** | **Последствия** |
|  | Нарушение сроков возврата займа *за исключением случаев применения ЗАЕМЩИКОМ льготных периодов на условиях Приложения № 1 к Договору (добавляется при выборе заемщиком продукта с опцией «Лояльная ипотека»)* | Неустойка в виде пеней в размере 0,1% (ноля целых одной десятой процента) от суммы просроченного платежа[[8]](#footnote-8) за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет займодавца (включительно). | |
|  | Просрочка осуществления очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней | Требование о полном досрочном исполнении обязательств (суммы займа, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии)) | При неисполнении требования о полном досрочном исполнении обязательств, займодавец обращает взыскание на недвижимое имущество (в судебном порядке) в следствие 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 |
|  | 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 страхованию предмета залога от рисков утраты и повреждения |
|  | Неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по страхованию жизни и здоровья *(пункт включается при наличии соответствующих обязательств)* | Повышение процентной ставки на \_\_\_\_ процентных пункта. *(указывается действующий размер страховой маржи)* | |
|  | Нецелевое использование заемщиком займа. | Право займодавца предъявить в судебном порядке требование о расторжении Договора, а также, если на момент нарушения состоялся факт выдачи займа, – возврата суммы займа, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии). | |
|  | Неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком любого из обязательств, предусмотренных Договором, договором об ипотеке. |
|  | Обнаружения займодавцем недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных заемщиком документах для получения займа. |

**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 падения стоимости залога.** Если рыночная стоимость заложенного жилья значительно снизилась (например, во время кризиса), то при возникновении у заемщика финансовых затруднений и продажи заложенного жилья полученной суммы может не хватить на погашение задолженности по займу. При этом в ряде случаев заемщик может остаться еще и должным займодавцу. Чтобы не оказаться в подобной ситуации, рекомендуется застраховать свою ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ипотечному займу.

**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 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). *(исключается из текста при кредитовании на участие в долевом строительстве)*

**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)*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *ФИО ЗАЕМЩИКА* | *Подпись* | *Дата* |
| *ФИО ЗАЕМЩИКА* | *Подпись* | *Дата* |
|  |  |  |
| *ФИО, должность уполномоченного на подписание от имени ЗАЙМОДАВЦА лица* | *Подпись* | *Дата* |

М.П.

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. Пункты/условия, выделенные цветным шрифтом, включаются в текст договора в зависимости от вида ипотечного кредитного продукта.* [↑](#footnote-ref-1)
2. Сумма всех платежей по займу, размеры и сроки уплаты которых известны на момент заключения Договора, в том числе в пользу третьих лиц, выраженная в процентах годовых. [↑](#footnote-ref-2)
3. Сумма платежей в пользу ЗАЙМОДАВЦА и в пользу третьих лиц. [↑](#footnote-ref-3)
4. Здесь и далее по тексту информация о платежах по договорам страхования указана исходя из тарифов, известных ЗАЙМОДАВЦУ на дату заключения Договора, и могут меняться в течение срока действия договора, а также с учетом индивидуальных особенностей заемщика и предмета ипотеки. [↑](#footnote-ref-4)
5. Приложение №3 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. Внесения изменений в текст приложения не требуется. [↑](#footnote-ref-5)
6. Проценты за пользование кредитом на дату заключения Договора, оплачиваются в пользу займодавца. [↑](#footnote-ref-6)
7. 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. [↑](#footnote-ref-7)
8. Просроченный платеж - платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные кредитным договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату займа и/или уплате начисленных процентов. [↑](#footnote-ref-8)