УТВЕРЖДЕНА

приказом заместителя генерального

директора АО «АИЖК»

от «19» января 2018 г. № 10-од

Типовая форма Договора об ипотеке /

Последующего договора об ипотеке

**Договор об ипотеке/Последующий договор об ипотеке[[1]](#footnote-2)**

**№\_\_\_\_\_\_\_**

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

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

*являющ\_\_ся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. № \_\_\_\_\_\_) (курсив добавляется в случае, если Заемные средства были предоставлены кредитной организацией)[[2]](#footnote-3),* именуем\_\_ в дальнейшем «Залогодержатель», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующе\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и:

гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_), зарегистрированный(-ая) по месту жительства: город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_,

*гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_),* зарегистрированный(-ая) по месту жительства: город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_,

именуем\_\_ в дальнейшем «Залогодатель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий *[Договор/Последующий договор] (здесь и далее в скобках [] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки)* об ипотеке (далее – Договор) о нижеследующем.

**Термины и определения**

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

**Ежемесячный платеж** –ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату Заемных средств (Основного долга) и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей.

**Нерабочие дни** – суббота и воскресенье (выходные дни), а также нерабочие праздничные дни, установленные Трудовым кодексом Российской Федерации, и те дни, на которые переносятся выходные дни в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации о переносе выходных дней на другие дни в очередном календарном году. В случаях, когда в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.

**Остаток основного долга (заемных средств)** – Сумма заемных средств согласно пункту 1.7.1 Договора, за вычетом поступивших Залогодержателю платежей в счет ее возврата.

**Первый процентный период** –период с даты, следующей за датой предоставления Заемных средств, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлены Заемные средства, а в случае предоставления Заемных средств в последний календарный день месяца – период с даты, следующей за датой предоставления Заемных средств, по последнее число календарного месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлены Заемные средства (обе даты включительно).

**Переплата** –поступивший Залогодержателю в отсутствие уведомления о досрочном возврате Заемных средств платеж Заемщика в сумме, превышающей размер обязательств по возврату Остатка основного долга, начисленных процентов, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии).

**Последний процентный период** –период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства Заемщика по *[Кредитному договору/ Договору займа]* исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно).

**Правила** – Правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «Агентство ипотечного жилищного кредитования» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года № 1711.

**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/ Договором займа],* и включающие неуплаченные суммы по возврату Остатка основного долга и/или уплате начисленных процентов.

**Процентный период** – период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно).

Иные встречающиеся в Договоре термины, написанные с заглавной буквы, имеют значения, определенные в *[Кредитном договоре/ Договоре займа]* и Закладной (*с даты ее выдачи Залогодержателю – курсив включается в текст Последующего договора об ипотеке),* если иное не определено Договором.

1. **Предмет договора**

Встречающиеся в Договоре термины, написанные с заглавной буквы, имеют значения, определенные в *[Кредитном договоре/ Договоре займа]* и Закладной (*с даты ее выдачи Залогодержателю – курсив включается в текст Последующего договора об ипотеке),* если иное не определено Договором.

* *в случае если все Залогодатели выступают Заемщиками по Кредитному договору/Договору займа:*

Залогодатель(-ли), являющийся(-еся) Заемщиком(-ами) по *[Кредитному договору/ Договору займа]* от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. №\_\_\_\_, заключенному в городе \_\_\_\_ между Залогодателем(-ями) и Залогодержателем (далее – *[Кредитный договор/ Договор займа]*), в целях обеспечения принятых на себя по *[Кредитному договору/ Договору займа]* обязательств, передает(ют) в *[ипотеку/ последующую ипотеку]* (залог) Залогодержателю Квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. метров, в том числе жилая площадь − \_\_\_\_\_\_ кв. метров, расположенную на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, *[кадастровый/ условный/ инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)* (далее – Недвижимое имущество, Жилое помещение).

По тексту настоящего Договора Залогодатель(-и) именуется(-ются) также Заемщиком(-ами).

* *в случае если не все Залогодатели выступают Заемщиками по Кредитному договору/Договору займа либо не все Заемщики по Кредитному договору/Договору займа выступают Залогодателями по Договору:*
	1. Залогодатель(ли) в целях обеспечения исполнения обязательств, принятых на себя граждан\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* (далее – Заемщики)по *[Кредитному договору/ Договору займа]* от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ *(далее – [Кредитный договор/ Договор займа]),* заключенному в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ между Залогодержателем и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(ф.и.о.)* (паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.), зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(ф.и.о.)* (паспорт гражданина Российской Федерации \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.), зарегистрирован\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (далее – Заемщик(-и)), передает в *[ипотеку/ последующую ипотеку]* (залог) Залогодержателю Квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. метров, в том числе жилая площадь − \_\_\_\_\_\_ кв. метров, расположенную на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, *[кадастровый/ условный/ инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)* (далее – Недвижимое имущество, Жилое помещение).
	2. Недвижимое имущество принадлежит Залогодателю на праве *[собственности/ общей совместной собственности/ общей долевой собственности], зарегистрированном \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается наименование регистрирующего органа, зарегистрировавшего право Залогодателя)*, согласно \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются правоустанавливающие документы на Недвижимое имущество – дата и номер договора купли-продажи, договора участия в долевом строительстве, мены, выкупа (приватизации) (если предметом ипотеки является имеющаяся Квартира) и т.п., согласно которому Залогодатель приобрел право собственности на Недвижимое имущество, дата и номер государственной регистрации, наименование регистрирующего органа, в случае если договор подлежал государственной регистрации)*, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.
	3. Недвижимое имущество оценивается Сторонами по взаимному согласию в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей[[3]](#footnote-4) *(цена указывается в соответствии с информацией, указанной в отчете независимого оценщика).*
	4. Заложенное Недвижимое имущество остается у Залогодателя в его владении и пользовании.
	5. Залогодатель информирует Залогодержателя о том, что на дату заключения Договора вышеуказанное Недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено*, за исключением предшествующего залога, сведения о котором указаны в Договоре (курсив добавляется в Последующий договор об ипотеке)*, *за исключением предшествующего залога, сведения о котором указаны в Договоре и который будет погашен до регистрации залога в пользу Залогодержателя (курсив добавляется в договор об ипотеке в случае, когда заключение договора об ипотеке происходит до погашения предшествующего залога – подача документов на погашение предшествующего залога будет происходить одновременно с подачей документов на регистрацию залога в пользу нового Залогодержателя),* а также о том, что лиц, обладающих правом пользования указанным Недвижимым имуществом, в том числе согласно статье 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеется*, за исключением граждан, указанных в подпункте а пункта 3.7 Договора* *(курсив добавляется при наличии таких граждан).*
* *для Договора об ипотеке:*

Стороны договорились, что права Залогодержателя по Договору удостоверяются Закладной, составляемой Залогодателем *(в случае если не все Заемщики являются залогодателями, указывается: «Залогодателем и Заемщиком»)* и выдаваемой Залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В случае перехода прав Залогодержателя по Договору к другому лицу вследствие передачи Залогодержателем прав на Закладную другому лицу Залогодержателем будет являться законный владелец Закладной.

* *для Договора об ипотеке в случае, когда подача документов на погашение предшествующего залога будет происходить одновременно с подачей документов на регистрацию залога в пользу нового Залогодержателя, дополнительно добавляется следующий абзац:*

Настоящим Стороны подтверждают, что до подписания Договора Залогодатель проинформировал Залогодержателя о том, что на вышеуказанное Недвижимое имущество зарегистрировано обременение в виде предшествующей ипотеки в силузакона№\_\_ *(указывается номер(-а) регистрационной(-ых) записи(-ей) в ЕГРН)* в обеспечение исполнения обязательств по возврату суммы *[кредита/ займа], полученного по [кредитному договору/ договору займа]* № \_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенному между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается кредитор/ заимодавец по предшествующему кредиту/ займу)* и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются Заемщики по предшествующему кредиту/займу)* (далее – Предшествующий *[кредит/ заем]*), а также предоставлены сведения о Недвижимом имуществе, его оценке, существе, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого предшествующей ипотекой.

* *для Последующего договора об ипотеке:*

Настоящим Стороны подтверждают, что до подписания Договора Залогодатель проинформировал Залогодержателя о том, что на вышеуказанное Недвижимое имущество зарегистрировано обременение в виде предшествующей ипотеки в силузакона№\_\_ *(указывается номер(-а) регистрационной(-ых) записи(-ей) в ЕГРН)* в обеспечение исполнения обязательств по возврату суммы *[кредита/ займа], полученного по [кредитному договору/ договору займа]* № \_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенному между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается кредитор/ заимодавец по предшествующему кредиту/ займу)* и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются Заемщики по предшествующему кредиту/ займу)* (далее – Предшествующий *[кредит/ заем]*), а также предоставлены сведения о Недвижимом имуществе, его оценке, существе, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого предшествующей ипотекой. На дату заключения настоящего Договора Залогодателем предоставлено Залогодержателю надлежащим образом оформленное согласие предшествующего Залогодержателя на передачу Недвижимого имущества в последующий залог по настоящему Договору, а также подтверждение отсутствия запрета на последующий залог Недвижимого имущества в договорах, заключенных с предшествующим Залогодержателем. После полного исполнения обязательств по Предшествующему *[кредиту/ займу]* и погашения регистрационной записи о залоге (ипотеке) Недвижимого имущества в пользу предшествующего Залогодержателя Стороны обязуются внести необходимые изменения в настоящий Договор, а Залогодатель обязуется составить Закладную и совершить все действия, необходимые для выдачи Закладной Залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

* 1. Недвижимое имущество передано в *[ипотеку/ последующую ипотеку]* (залог)в обеспечение исполнения обязательств по *[Кредитному договору/ Договору займа]*, в соответствии с которым Залогодержателем предоставлены Заемные средства (далее по тексту Договора равнозначным термином является «Основной долг») Залогодателю на следующих существенных условиях:
		1. **Сумма заемных средств** – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей.
		2. **Процентная ставка:**
			1. Процентная ставка составляет **6,0 (шесть) процентов годовых** и действует с даты предоставления Заемных средств в течение**:**
1. **36 (тридцати шести) Процентных периодов**, включая Первый процентный период, – при наличии на дату заключения Договора у Заемщика (одного из Заемщиков) двух детей, хотя бы один из которых рожден в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 (включительно) и имеет гражданство Российской Федерации.
2. **96 (девяноста шести) Процентных периодов**, включая Первый процентный период, – при рождении у Заемщика (одного из Заемщиков) в течение срока, установленного подпунктом «а», третьего ребенка, имеющего гражданство Российской Федерации, при условии предоставления Заемщиком Залогодержателю (или его уполномоченному представителю) документального подтверждения рождения третьего ребенка (копии свидетельства о рождении) не позднее последнего дня **37 (тридцать седьмого) Процентного периода** с даты предоставления Заемных средств;
3. **60 (шестидесяти) Процентных периодов**, включая Первый процентный период, – при наличии на дату подписания Договора у Заемщика (одного из Заемщиков) трех детей, один из которых рожден в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 (включительно) и имеет гражданство Российской Федерации;
4. **96 (девяноста шести) Процентных периодов**, включая Первый процентный период, – при наличии на дату заключения Договора у Заемщика (одного из Заемщиков) трех детей, хотя бы два из которых рождены в период с 01.01.2018 по 31.12.2022 (включительно) и имеют гражданство Российской Федерации,

или по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), если она наступает ранее вышеуказанных сроков.

* + - 1. С первого числа Процентного периода, следующего за последним Процентным периодом действия ставки, установленной пунктом 1.7.2.1, по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), за исключением периода, установленного пунктом 3.2.3 (в случае применения), процентная ставка устанавливается **в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату подписания *[Кредитного договора/Договора займа]*, увеличенной на 2,0 (два) п.п.**[[4]](#footnote-5)
			2. В случае рождения у Заемщика (одного из Заемщиков) после окончания срока, предусмотренного в подпункте «а» пункта 1.7.2.1, но не позднее 31.12.2022 (включительно), третьего ребенка, имеющего гражданство Российской Федерации, процентная ставка, установленная пунктом 1.7.2.2, снижается до **6 (шести) процентов годовых** и действует в течение 60 (шестидесяти) Процентных периодов или по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), если она наступает ранее указанного срока, начиная с первого числа Процентного периода, в котором Заемщиком документально подтверждено Залогодержателю (или его уполномоченному представителю) рождение третьего ребенка (предоставлена копия свидетельства о рождении ребенка).
			3. В случае если в течение четырех Процентных периодов, включая Первый процентный период, Заемщиком не предоставлен Залогодержателю (или его уполномоченному представителю) документ, подтверждающий факт государственной регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя (Договор с отметкой органа регистрации прав о регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя или выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающая факт регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя), Процентная ставка, установленная пунктом 1.7.2.1 Договора, с первого числа пятого Процентного периода может быть увеличена до размера **ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату подписания *[Кредитного договора/Договора займа]*, увеличенной на 2,0 (два) п.п.**, о чем Залогодержатель информирует Заемщика путем направления уведомления способами, предусмотренными Договором.
			4. При проведении пересчета размера процентной ставки в случаях, предусмотренных Договором, График платежей пересчитывается, при этом корректируется срок в пределах Срока пользования заемными средствами и размер Ежемесячного платежа в соответствии с пунктом 1.7.4 Договора.
		1. **Срок пользования заемными средствами** – с даты, следующей за датой фактического предоставления Заемных средств по последнее число \_\_\_\_\_\_-ого *(указывается срок в месяцах)* календарного месяца (обе даты включительно)*.*
		2. **Размер Ежемесячного платежа** рассчитывается по следующей формуле:

$Размер ежемесячного платежа= ООД×\frac{ПС}{1-\left(1+ПС\right)^{-\left(ПП-1\right)}}$$,$

где

ООД – Остаток основного долга (Заемных средств);

ПС – величина, равная 1/12 (одной двенадцатой) от годовой процентной ставки, установленной в *[Кредитном договоре/ Договоре займа]*;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средств ПП соответствует сроку, указанному в пункте 1.7.3 Договора (в месяцах), минус 1 (один).

Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до рубля либо копеек (согласно Графику платежей), при этом округление производится по математическим правилам.

Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления Заемных средстви пересчитывается по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки на условиях Договора или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Заемных средств в порядке, установленном *[Кредитным договором/ Договором займа]* и Закладной.

В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней на будущие годы фактические платежи по исполнению обязательств могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения Основного долга, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование Заемными средствами, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

* + 1. **Сроки совершения Ежемесячных платежей**
			1. Возврат Заемных средств по *[Кредитному договору/ Договору займа]* осуществляется путем внесения Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды.
			2. Денежные средства в сумме, достаточной для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), перечисляются в нижеследующие сроки:
				1. Платеж за Первый процентный период подлежит внесению не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период процентов за пользование Заемными средствами.
				2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов производятся в виде Ежемесячных платежей.
				3. Датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является последний календарный день Процентного периода. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей с Нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.
				4. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Залогодержателя либо внесения в кассу Залогодержателя платежа за Последний процентный период, включающий сумму Остатка основного долга, неуплаченных процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно) за пользование Заемными средствами*,* Просроченных платежей (при наличии), а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с Нерабочим днем датой полного исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком основного долга.
		2. **Цель предоставления Заемных средств**

погашение в полном объеме задолженности по целевому ипотечному *[кредиту/займу]*, ранее предоставленному на приобретение Квартиры, в том числе находящейся на этапе строительства на основании *[кредитного договора/договора займа]* № \_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенного между *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается кредитор/ заимодавец по предшествующему кредиту/ займу)* и *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указываются Заемщики по предшествующему кредиту/ займу).*

*при включении информации о предшествующем кредитном договоре/договоре займа в пункт 1.6 Договора допускается изложение пункта 1.7.6 в следующей редакции:*

погашение в полном объеме задолженности по Предшествующему *[кредиту/займу],* предоставленному на приобретение Квартиры, в том числе находящейся на этапе строительства *(курсив включается в случае, если Заемные средства предоставляются не только на погашение предшествующего кредита/займа, а также на капитальный ремонт и улучшения ранее приобретенной Квартиры или Нежилого помещения).*

* + 1. При нарушении сроков возврата Заемных средств Заемщик(и) уплачивает(ют) Залогодержателю неустойку в виде пеней в размере 1/366 (одна триста шестьдесят шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения *[Кредитного договора/ Договора займа]* от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Залогодержателя (включительно).
		2. Порядок и иные условия исполнения обязательств по возврату Заемных средств в случаях, не указанных в настоящем Договоре (досрочное полное или частичное исполнение обязательств, исполнение обязательств в случае возникновении Просроченных платежей и т.д.), осуществляются в соответствии с условиями *[Кредитного договора/ Договора займа]* и Закладной.
1. **Права и обязанности сторон**
	1. **Залогодатель (Заемщик) обязуется:**
		1. Обеспечить наличие страхового обеспечения на условиях и в порядке, предусмотренных *[Кредитным договором/ Договором займа]*.
		2. Направить страховую выплату по Действующим Договорам страхования в счет погашения требований Залогодержателя по *[Кредитному договору/ Договору займа]*.
		3. Досрочно вернуть Заемные средства, уплатить начисленные за пользование Заемными средствами проценты и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Залогодержателем письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по *[Кредитному договору/ Договору займа]* по основаниям в соответствии с пунктом 2.4.1 Договора.
		4. Предоставлять возможность Залогодержателю не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Недвижимого имущества.
		5. Не отчуждать Недвижимое имущество, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
		6. В соответствии с пунктом 1 статьи 40, пунктом 3 статьи 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не сдавать Недвижимое имущество внаем или в аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
		7. Принимать меры, необходимые для сохранности Недвижимого имущества, включая текущий и капитальный ремонты.
		8. Уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Недвижимого имущества.
		9. Уведомлять Залогодержателя об изменении сведений, указанных в разделе 4 Договора, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Залогодержателя путем предоставления (направления) Залогодержателю письменного уведомления.
		10. Предоставлять Залогодержателю сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений статьи 46 Семейного кодекса Российской Федерации) 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 Залогодержателя.
		11. По требованию Залогодержателя предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Залогодателем своих обязательств по Договору.
		12. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе в случае, если Залогодержатель возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – уполномоченного представителя Залогодержателя.
		13. *для Договора об ипотеке*

В день подписания Договора под контролем и при участии Залогодержателя составить Закладную, удостоверяющую права Залогодержателя по *[Кредитному договору/ Договору займа]* и по Договору, совершить все необходимые с его стороны действия по передаче Закладной и Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

*для Последующего договора об ипотеке:*

В течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) дней с даты подписания Договора совместно с Залогодержателем подать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Договор и иные необходимые документы для государственной регистрации ипотеки(залога) Недвижимого имущества *(срок не должен превышать 30 календарных дней).*

* *для Последующего договора об ипотеке добавляется пункт 2.1.14:*
	+ 1. В срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) дней с даты полного исполнения обязательств по Предшествующему *[кредиту/ займу]* под контролем и при участии Залогодержателя заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору в части исключения сведений о предшествующем залоге (ипотеке) (при необходимости), а также составить Закладную, удостоверяющую права Залогодержателя по *[Кредитному договору/ Договору займа]*, совершить все необходимые с его стороны действия по передаче указанных в настоящем пункте дополнительного соглашения и Закладной в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.
	1. **Залогодатель (Заемщик) имеет право:**
		1. Получить от Залогодержателя документы, подтверждающие исполнение денежного обязательства, удостоверенного Закладной и обеспеченного залогом, после его полного и надлежащего исполнения.
		2. Владеть и пользоваться заложенным Недвижимым имуществом в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения его стоимости.
	2. **Залогодержатель обязуется:**
		1. В случае передачи прав на Закладную (после ее оформления в соответствии с условиями Договора) новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом Залогодателя в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав на Закладную к новому владельцу Закладной с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения Залогодателем обязательств по Договору и *[Кредитному договору/ Договору займа]*.
		2. В случае прекращения Договора в связи с исполнением обеспеченного обязательства в полном объеме осуществить передачу Закладной Залогодателю в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства Российской Федерации.
		3. В случае поступления денежных средств по Договорам страхования направить поступившие денежные средства на исполнение обязательств по *[Кредитному договору/ Договору займа]*.
	3. **Залогодержатель имеет право:**
		1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по *[Кредитному договору/ Договору займа]* путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате Суммы заемных средств, начисленных в соответствии с условиями *[Кредитного договора/ Договора займа]*, но неуплаченных, процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:
	4. при просрочке осуществления Залогодателем 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 Залогодержателю в проверке Недвижимого имущества;
	9. при обнаружении незаявленных обременений на Недвижимое имущество;
	10. при неисполнении или ненадлежащем исполнении Залогодателем обязательств по Имущественному страхованию;
	11. при нецелевом использовании Заемных средств, в том числе при отсутствии факта регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя в течение 6 (шести) месяцев с даты предоставления Заемных средств;
	12. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
		1. Обратить взыскание на Недвижимое имущество при неисполнении требования Залогодержателя, предусмотренного пунктом 2.4.1 Договора, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе при обращении взыскания на Недвижимое имущество предшествующим Залогодержателем, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
		2. Уступить права требования по *[Кредитному договору/ Договору займа]* третьим лицам, включая некредитные организации, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и согласием Залогодателя, выраженным в настоящем Договоре, а при наличии Закладной – передать права на такую Закладную любому третьему лицу.
		3. Проверять целевое использование Заемных средств.
		4. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – уполномоченного представителя Залогодержателя.
		5. Передавать Закладную (при ее оформлении в соответствии с условиями Договора) в залог третьим лицам*.*
1. **Срок действия договора и иные условия**
	1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до даты полного исполнения обязательств, предусмотренных *[Кредитным договором/ Договором займа]*, обеспеченных ипотекой и удостоверенных Закладной. *При этом в Договоре должны содержаться отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках Предмета ипотеки. (курсив включается в текст Последующего договора об ипотеке)*
	2. Недвижимое имущество считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр недвижимости. Стороны Договора обязаны совершить все необходимые действия по регистрации залога Недвижимого имущества на основании Договора.
	3. На срок действия Договора Залогодатель предоставляет Залогодержателю право получать сведения о регистрации граждан в Жилом помещении от паспортной службы районного жилищного агентства и настоящим выражает свое согласие на предоставление паспортной службой районного жилищного агентства сведений о регистрации граждан в Жилом помещении Залогодержателю.
	4. Замена Предмета ипотеки по Договору допускается только с письменного согласия Залогодержателя в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
	5. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации ипотеки Недвижимого имущества и выдачи Залогодержателю Закладной, производится под контролем Залогодержателя.
	6. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства ипотека сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обязательств по *[Кредитному договору/ Договору займа].*
	7. Настоящим Залогодатель уведомляет Залогодержателя о том, что на дату подписания Договора в заложенном Недвижимом имуществе:
2. проживают и зарегистрированыследующие лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
3. а кроме них имеют намерение проживать и быть зарегистрированными следующие лица:

гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

*Содержание пункта корректируется:*

*если в Жилом помещении никто не зарегистрирован и/или не имеет намерения проживать (указывается данная информация);*

*если кто-то проживает и должен освободить Жилое помещение, то указывается срок, когда Жилое помещение должно быть освобождено с установлением последствий невыполнения этого требования.*

* 1. Настоящим Залогодатель заявляет, что на момент подписания Договора:
* он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;
* в суд не подано заявление о признании его банкротом;
* в отношении него не возбуждена процедура банкротства.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Залогодатель обязуется письменно уведомить об этом Залогодержателя в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их возникновения.

* 1. Настоящий Договор составлен и подписан в \_\_\_\_ (\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр – для органа по регистрации прав.
	2. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
1. **Местонахождение, реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| *ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ* | *ЗАЛОГОДАТЕЛЬ(-И)* |

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

Адрес регистрации:

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

Адрес фактического проживания:

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

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

паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

Телефоны:

домашний: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

служебный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

мобильный: (\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

*(Комментарий: форма изложения данного раздела может изменяться по усмотрению Залогодержателя. В подразделе «Залогодатель» указан минимальный перечень полей, которые должны быть заполнены. Если Залогодателей несколько, то данные вносятся по каждому из Залогодателей).*

1. *Типовая форма Договора об ипотеке используется в рамках продукта «Семейная ипотека с государственной поддержкой» (в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по кредитному договору/ договору займа предметом ипотеки по предшествующему кредиту/ займу является Квартира), в том числе с применением опций «Справка о доходах по форме кредитора» или «Легкая ипотека». Типовая форма Последующего договора об ипотеке используется при перекредитовании с оформлением последующей ипотеки. Для опций «Справка о доходах по форме кредитора» и «Легкая ипотека» нет специальных пунктов по тексту Договора.* [↑](#footnote-ref-2)
2. *Здесь и далее формулировки, указанные курсивом, но не выделенные серым цветом, включаются в текст Договора (при этом шрифт приводится в соответствие с основным текстом Договора, курсив снимается) в соответствии с комментариями, выделенными серым цветом. Все комментарии, выделенные серым цветом, не включаются в текст Договора и удаляются при его заполнении.*

*Все пояснения по тексту Договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием Договора и в текст Договора не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании Договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста (в том числе сносок по тексту), номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту Договора, а также сноски подлежат корректировке.* [↑](#footnote-ref-3)
3. Здесь и далее по всему тексту Договора под рублями подразумеваются рубли Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-4)
4. Здесь и далее по всему тексту Договора (при наличии) «п.п.» означает процентные пункты. [↑](#footnote-ref-5)