УТВЕРЖДЕНА

приказом от «14» февраля 2018 г. № 38-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 адресу: город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, корпус \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, квартира \_\_\_,

*гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_),* зарегистрированный(-ая) по адресу: 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 *(Плановых и/или Накопленных – включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)* в соответствии с Графиком платежей.

**Накопленные проценты** – положительная разница между суммами Плановых процентов, начисленных за Процентные периоды, и Ежемесячных платежей в счет уплаты Плановых процентов согласно Графику платежей, уплата которой осуществляется в рассрочку в течение Срока пользования заемными средствами в соответствии с Графиком платежей. *(Данный термин и определение вводятся при кредитовании с применением опции «Переменная ставка».)*

**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 п. 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 *(Плановых и/или Накопленных* – *включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии).

**Плановые проценты** – проценты, начисленные за текущий Процентный период на Остаток основного долга, исчисляемый на начало каждого календарного дня пользования Заемными средствами в Процентном периоде. *(Данный термин и определение вводятся при кредитовании с применением опции «Переменная ставка».)*

**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).

**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 *(Плановых и/или Накопленных* – *включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*.

**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:*
	1. 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

*далее выбирается вариант в зависимости от вида предмета ипотеки:*

квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, состоящую из \_\_\_\_\_\_\_\_ комнат, общей площадью \_\_\_ кв. м, в том числе жилая площадь - \_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенную на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, *[кадастровый/ условный/ инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)* (далее – Недвижимое имущество, Жилое помещение).

нежилое помещение (апартаменты), находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_ кв.м., (далее – Недвижимое имущество, Нежилое помещение).

По тексту 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. м, в том числе жилая площадь - \_\_\_\_\_\_ кв.м., расположенную на \_\_\_ этаже \_\_\_ -этажного дома, *[кадастровый/ условный/ инвентарный]* номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается при наличии)* (далее – Недвижимое имущество, Жилое помещение).

нежилое помещение (апартаменты), находящееся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_ кв.м., (далее – Недвижимое имущество, Нежилое помещение).

* 1. 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.
	2. Недвижимое имущество оценивается Сторонами по взаимному согласию в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рублей[[3]](#footnote-4) *(цена указывается в соответствии с информацией, указанной в отчете независимого оценщика).*
	3. Заложенное Недвижимое имущество остается у Залогодателя в его владении и пользовании.
	4. 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 ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеется*, за исключением граждан, указанных в подпункте а п. 3.7 Договора*. *(курсив добавляется при наличии таких граждан; если предметом ипотеки является Нежилое помещение, то курсив добавляется только в случае, если в п. 3.7 имеется информация о проживающих гражданах)*
* *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 силу *[закона/ договора]* №\_\_ *(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/ займодавец 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 силу *[закона/ договора]* №\_\_ *(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/ займодавец 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 Договора Залогодателем предоставлено Залогодержателю надлежащим образом оформленное согласие предшествующего залогодержателя на передачу Недвижимого имущества в последующий залог по 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 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:**
* *если процентная ставка является фиксированной на весь срок действия кредитного договора/ договора займа (****без применения опции «Переменная ставка»****):*
	+ - 1. С даты заключения *[Кредитного договора/ Договора займа]* по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), если *[Кредитным договором/ Договором займа]* не установлено иное, процентная ставка составляет**\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых. *(указывается ставка, повышенная* *на размер страховой маржи; по продукту «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) с увеличенной процентной ставкой до момента оформления ипотеки в пользу Кредитора указывается ставка, повышенная на размер страховой маржи и дополнительно на 2 п.п. – обязательно для займов в рамках агентской технологии прямой выдачи займов с баланса АО «ДОМ.РФ», для кредитов (займов) в рамках рефинансирования – на усмотрение Кредитора, при этом Кредитором может быть установлено иное значение надбавки).*

*при предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) с повышенной процентной ставкой до момента регистрации ипотеки в пользу Кредитора и* ***без применения опции «Переменная ставка»*** *в текст Договора включаются:*

*в случае если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки – п. 1.7.2.1.1 и п. 1.7.2.1.2 в следующей редакции:*

* + - * 1. Процентная ставка, установленная п. 1.7.2.1 Договора, подлежит изменению в случаях:
1. если в течение Первого процентного периода или второго Процентного периода Заемщиком 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), с первого числа месяца, следующего за месяцем предоставления указанного документа, процентная ставка уменьшается на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п.[[4]](#footnote-5) и устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(прописывается процентная ставка согласно п. 1.7.2.1, пониженная на 2 п.п., – в рамках агентской технологии, для кредитов (займов) в рамках рефинансирования Кредитором может быть установлен иной размер надбавки);*
2. если в течение Первого процентного периода или второго Процентного периода Заемщиком не предоставлен Залогодержателю (или его уполномоченному представителю) документ, подтверждающий факт государственной регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя, то с третьего Процентного периода процентная ставка увеличивается на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. и устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(значение, установленное в пп. а дополнительно увеличенное на надбавку, устанавливаемую Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, в рамках агентской технологии – 4,0 п.п., для кредитов (займов) в рамках рефинансирования может быть установлено иное значение надбавки).*
	* + - 1. Процентная ставка, установленная в рамках пп. б п. 1.7.2.1.1 Договора, уменьшается на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. и устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) процентов годовых *(значение, установленное в пп. б п. 1.7.2.1.1, сниженное на 6,0 п.п. (в рамках агентской технологии) или иное значение, установленное Кредитором в рамках рефинансирования)* с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщиком предоставлен Залогодержателю (или его уполномоченному представителю) документ, подтверждающий факт государственной регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя.
				2. При проведении пересчета размера процентной ставки в случаях, предусмотренных п. 1.7.2.1.1 Договора и п. 1.7.2.1.2 Договора, пересчитывается размер Ежемесячного платежа в соответствии с п. 1.7.4 Договора.

*в случае, если применяется единоразовое увеличение процентной ставки – п. 1.7.2.1.1 в следующей редакции:*

* + - * 1. Процентная ставка, установленная п. 1.7.2.1 Договора, уменьшается на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. *(указывается величина в процентных пунктах, на которую была увеличена процентная ставка)* с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщиком 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).
				2. При проведении пересчета размера процентной ставки согласно п. 1.7.2.1.1 Договора пересчитывается размер Ежемесячного платежа в соответствии с п. 1.7.4 Договора.
* *если процентная ставка является переменной в течение срока действия кредитного договора/ договора займа (****с применением опции «Переменная ставка»****) п. 1.7.2.1 формулируется следующим образом:*

1.7.2.1. Процентная ставка (r) – переменная величина, агрегирующая в себе значения двух частей – индексируемой части (INDEX) и маржи (m):

r = INDEX + m,

где

индексируемая часть INDEX – зависит от значения индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации и подлежит ежеквартальному плановому пересчету. Часть INDEX определяется на каждый расчетный календарный квартал 15 числа месяца предшествующего расчетному календарному кварталу, т.е. 15 декабря, 15 марта, 15 июня, 15 сентября (далее – Плановый пересчет процентной ставки, Плановый пересчет).

Значение части INDEX рассчитывается по формуле:

$$INDEX=\left(\frac{ИПЦ(i-1)}{100}×\frac{ИПЦ(i-2)}{100}×\frac{ИПЦ(i-3)}{100}-1\right)×100\%×4$$

где

(*i*) – месяц, предшествующий расчетному календарному кварталу;

ИПЦ(*i*-1) – индекс потребительских цен на товары и услуги первого месяца, предшествующего месяцу (*i*), в процентах к предыдущему месяцу;

ИПЦ(*i*-2) – индекс потребительских цен на товары и услуги второго месяца, предшествующего месяцу (*i*), в процентах к предыдущему месяцу;

ИПЦ(*i*-3) – индекс потребительских цен на товары и услуги третьего месяца, предшествующего месяцу (*i*), в процентах к предыдущему месяцу.

Показатели ИПЦ(*i*-1), ИПЦ(*i*-2), ИПЦ(*i*-3) публикуются на официальном [сайте Росстата](http://www.gks.ru/) ([www.gks.ru](http://www.gks.ru))[[5]](#footnote-6). Значение переменной величины (часть INDEX) может изменяться не только в сторону уменьшения, но и в сторону увеличения, изменение значений переменной величины (части INDEX) в прошлых периодах не свидетельствует об изменении значений этой переменной величины в будущем.

Полученное значение части INDEX округляется до двух знаков после запятой по математическим правилам, промежуточное округление не допускается.

Маржа m – с даты заключения *[кредитного договора/ договора займа]* до полного возврата Заемных средств устанавливается в размере \_\_%. *(Значение, установленное АО «ДОМ.РФ», увеличенное на размер страховой маржи, действующей на дату заключения Договора, и на надбавку 0,5 п.п. в случае применения опции «Справка о доходах по форме кредитора» или опции «Легкая ипотека», а также увеличенное на надбавку, установленную Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора в рамках продукта «Перекредитование», – 2,0 п.п. – в рамках агентской технологии, или иное значение, установленное Кредитором в рамках рефинансирования (если кредитор устанавливает повышенную ставку)*

После Планового пересчета процентной ставки новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня календарного квартала (соответственно с 01 января, 01 апреля, 01 июля, 01 октября) по последний календарный день календарного квартала (соответственно, по 31 марта, 30 июня, 30 сентября, 31 декабря).

При проведении Планового пересчета процентной ставки График платежей пересчитывается, при этом Размер ежемесячного платежа остается неизменным, а срок денежного обязательства корректируется в пределах Срока пользования заемными средствами согласно п.1.7.3 Договора.

График платежей рассчитывается с учетом следующего:

* с даты заключения *[Кредитного договора/ Договора займа]* по конец данного календарного года расчет производится исходя из размера процентной ставки, определенной на дату заключения *[кредитного договора/ договора займа]*;
* с даты Планового *или Внепланового (курсив добавляется при кредитовании с условием о наличии Личного страхования)* пересчета процентной ставки по конец календарного года, в котором произошло изменение процентной ставки, расчет производится исходя из нового размера процентной ставки;
* на оставшийся период расчет осуществляется в соответствии с прогнозными значениями индекса потребительских цен на товары и услуги в соответствии с Денежно-кредитной политикой, опубликованной на сайте Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)). При отсутствии прогнозного показателя на определенный год, используется опубликованный прогнозный показатель, максимально приближенный к данному году.

Процентная ставка не может принимать значения ниже 5% (пяти процентов) годовых (минимальное значение). Если в результате Планового пересчета величина годовой процентной ставки окажется ниже указанного значения, то на расчетный квартал процентная ставка устанавливается в размере минимального значения.

При проведении Планового *или Внепланового пересчета (курсив добавляется при включении в Договор п. 1.7.2.2-1.7.2.7)* процентной ставки новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к *[Кредитному договору/ Договору займа]*, Договору и без внесения изменений в Закладную.

На дату заключения *[Кредитного договора/ Договора займа]* процентная ставка составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых. *(курсив не включается в текст Договора в случае включения в него пунктов 1.7.2.2-1.7.2.8)*

* *при предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) с повышенной процентной ставкой до момента регистрации ипотеки в пользу Кредитора и* ***с применением опции «Переменная ставка»****, включается:*

*в случае если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки – пп. 1.7.2.1.1 в следующей редакции:*

* + - * 1. Процентная ставка также подлежит пересчету в соответствии с формулой, прописанной в п. 1.7.2.1 Договора, в следующих случаях:
1. если в течение Первого процентного периода или второго Процентного периода Заемщиком 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), то процентная ставка пересчитывается с первого числа месяца, следующего за месяцем предоставления указанного документа, при этом маржа m устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. *(значение, установленное 1.7.2.1, за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, в рамках агентской технологии – 2,0 п.п., для кредитов (займов) в рамках рефинансирования Кредитором может быть иное значение надбавки);*
2. если в течение Первого процентного периода или второго Процентного периода Заемщиком не предоставлен Залогодержателю (или его уполномоченному представителю) документ, подтверждающий факт государственной регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя, то процентная ставка пересчитывается с третьего Процентного периода, при этом маржа m устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. *(значение, установленное в п. 1.7.2.1, дополнительно увеличенное на надбавку, устанавливаемую Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, в рамках агентской технологии – 4,0 п.п., для кредитов (займов) в рамках рефинансирования может быть установлено иное значение надбавки);*
3. если государственная регистрация ипотеки в пользу Залогодержателя произведена по истечении второго Процентного периода, то процентная ставка пересчитывается с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщиком предоставлен Залогодержателю (или его уполномоченному представителю) документ, подтверждающий факт государственной регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя, при этом маржа m устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. *(значение, установленное в пп. б п. 1.7.2.1.1, сниженное на 6,0 п.п. (в рамках агентской технологии), для кредитов (займов) в рамках рефинансирования может быть установлено иное значение надбавки).*

*в случае, если применяется единоразовое увеличение процентной ставки – п. 1.7.2.1.1 в следующей редакции:*

1.7.2.1.1.Процентная ставка подлежит пересчету в соответствии с формулой, прописанной в п. 1.7.2.1 Договора, с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщиком 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), при этом маржа m устанавливается в размере \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) п.п. *(значение, установленное в п. 1.7.2.1, за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора)*.

* *при кредитовании с условием о наличии Личного страхования добавляются следующие пункты (1.7.2.2-1.7.2.8):*
	+ - 1. В период надлежащего исполнения обязательства по Личному страхованию процентная ставка, определенная согласно п. 1.7.2.1 Договора, уменьшается на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентных пункта(-ов) *(указывается действующий на дату заключения кредитного договора/договора займа размер страховой маржи в процентных пунктах).*
			2. В случае нарушения обязательств по осуществлению Личного страхования Залогодержатель обязуется уведомить Заемщика(-ов) не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем уплаты страховой премии/ следующего за месяцем получения Кредитором информации о расторжении ранее заключенного договора (полиса) Личного страхования, об изменении процентной ставки (далее **–** Внеплановый пересчет процентной ставки). Уведомление осуществляется предусмотренными *[Кредитным договором/ Договором займа]* способами.
			3. В случае ненадлежащего исполнения обязательства по Личному страхованию (отсутствие у Залогодержателя информации об оплаченной премии по договору (полису) личного страхования/ о заключении нового договора (полиса) Личного страхования и уплаты страховой премии по нему по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Заемщика(-ов) Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки) условие п. 1.7.2.2 Договора прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик(и) был(и) уведомлен(ы) Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, применяется и действует до даты окончания срока действия *[Кредитного договора/ Договора займа]* процентная ставка согласно п. 1.7.2.1 Договора, при этом Залогодержатель предоставляет Заемщику(ам) новый График платежей и информацию о *[ПСК/ ПСЗ] (если заключается кредитный договор – ПСК, если договор займа – ПСЗ)* в срок до 15 (пятнадцатого) (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца ввода в действие нового значения процентной ставки.
			4. При проведении Внепланового пересчета процентной ставки График платежей пересчитывается, при этом корректируется срок в пределах Срока пользования заемными средствами и размер ежемесячного платежа в соответствии с п. 1.7.4 Договора.
			5. Уплата Заемщиком(-ами) страховой премии по договору (полису) личного страхования/ заключение нового договора (полиса) Личного страхования и уплата страховой премии по нему после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик(и) был(и) уведомлен(ы) Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п. 1.7.2.2 Договора.
			6. В случае уплаты Заемщиком(-ами) страховой премии по договору личного страхования/ заключения Заемщиком нового договора (полиса) Личного страхования и уплаты страховой премии по нему до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Заемщика(-ов) Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, процентная ставка согласно п. 1.7.2.1 Договора и новый График платежей не вступают в силу.
			7. На дату предоставления Заемных средств при условии исполнения Заемщиком обязательства по страховому обеспечению в виде заключенного договора (полиса) Личного страхования, процентная ставка составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) процентов годовых.
* *при предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» добавляется п. 1.7.2.9:*
	+ - 1. При предъявлении Залогодателем Залогодержателю документального подтверждения целевого использования Заемных средств процентная ставка, установленная п. 1.7.2.1, уменьшается на 4,0 (четыре) п.п. Новое значение процентной ставки начинает действовать с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Залогодержателем копии документа, подтверждающего целевое использование Заемных средств, а именно (Заемщиком предоставляется один из комплектов документов в зависимости от вида и условий сделки по приобретению жилого помещения или нежилого помещения (апартаментов):
* выписки из Единого государственного реестра недвижимости на приобретаемое жилое помещение/ нежилое помещение (апартаменты) или иного документа, подтверждающего право собственности Залогодателя на жилое помещение/ нежилое помещение (апартаменты) (например, договора купли-продажи с отметкой органа регистрации прав о регистрации права собственности), и документа, подтверждающего получениепродавцом/ перечисление на счет продавцапо договору приобретения денежных средствот Залогодателяв размере не менее Суммы заемных средств согласно п. 1.7.1 Договора (в качестве такого документа может быть предоставлена выписка по счету, заверенная банком, платежное поручение с отметкой банка об исполнении, иные документы (кассовый чек и т.д.), оформленные по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации формам);
* зарегистрированного договора участия в долевом строительстве/ договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве и документа, подтверждающего получение Застройщиком (Цедентом)/ перечисление на счет Застройщика (Цедента) в рамках него денежных средств от Залогодателя (участника долевого строительства) в размере не менее Суммы заемных средств согласно п. 1.7.1 Договора (в качестве такого документа может быть предоставлена выписка по счету, заверенная банком, платежное поручение с отметкой банка об исполнении, иные документы (кассовый чек и т.д.), оформленные по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации формам);
* решения о вступлении в ЖСК и справки об уплате паевых взносов в полном объеме или иные документы, подтверждающие перечисление Залогодателем денежных средств в размере не менее Суммы заемных средств согласно п. 1.7.1 Договора в счет уплаты паевых взносов в ЖСК*.*
	+ 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:
* *при кредитовании* ***без применения опции «Переменная ставка»:***

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

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 п. 1.7.3 Договора (в месяцах), минус 1 (один).

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

Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления Заемных средстви может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки на условиях *[Кредитного договора/ Договора займа]* (при наличии таких условий) или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Заемных средств в порядке, установленном Договором.

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.

* *при кредитовании* ***с применением опции «Переменная ставка»:***

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

где

К – понижающий коэффициент, на дату заключения *[Кредитного договора/ Договора займа]* равный 95 % (девяносто пять процентов);

СОД – сумма основного долга (заемных средств);

БПС – базовая процентная ставка, рассчитываемая как 1/12 (одна двенадцатая) от годовой процентной ставки, равной \_\_\_% *(базовая процентная ставка, установленная АО «ДОМ.РФ» на дату расчета размера платежа, по продукту, с которым применяется опция, для аналогичного значения К/З с применением вычетов и надбавок (при наличии оснований);*

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 п. 1.7.3 Договора (в месяцах), минус 1 (один).

Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до рубля, при этом округление производится в большую сторону.

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.

В случае если в текущем Процентном периоде размер Плановых процентов, начисленных за текущий Процентный период, превышает размер Ежемесячного платежа, определенный по вышеуказанной формуле, то платеж за указанный Процентный период определяется равным размеру Ежемесячного платежа. Накопленные проценты за текущий Процентный период подлежат уплате в сроки, установленные в соответствии с Графиком платежей, в составе Ежемесячных платежей и/или Платежа за Последний процентный период.

Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату заключения Договора *и подлежит изменению:*

*при предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) с повышенной процентной ставкой до момента регистрации ипотеки в пользу Кредитора и* ***с применением опции «Переменная ставка»*** *включается:*

*в случае если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки – абзац в следующей редакции:*

* *при каждом пересчете процентной ставки в соответствии с п. 1.7.2.1.1 Договора. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по вышеуказанной формуле, при этом величина базовой процентной ставки (БПС) рассчитывается:*
* *как 1/12 (одна двенадцатая)* *от годовой процентной ставки, равной \_\_\_\_ % (ставка, установленная в вышеуказанной формуле (в определении БПС) за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора: в рамках агентской технологии – 2,0 п.п., в рамках рефинансирования Кредитором может быть иное значение надбавки; значение надбавки должно соответствовать надбавке, примененной в пп. а п. 1.7.2.1.1) – при пересчете процентной ставки на основании пп. а п. 1.7.2.1.1 Договора и при пересчете на основании пп. в п. 1.7.2.1.1 Договора;*
* *как 1/12 (одна двенадцатая)* *от годовой процентной ставки, равной \_\_\_\_ % (ставка, установленная в вышеуказанной формуле (в определении БПС), увеличенная на надбавку, установленную Кредитором с третьего процентного периода до регистрации ипотеки в пользу Кредитора: в рамках агентской технологии – 4,0 п.п., в рамках рефинансирования Кредитором может быть иное значение надбавки; значение надбавки должно соответствовать надбавке, примененной в пп. б п. 1.7.2.1.1) – при пересчете процентной ставки на основании пп. б п. 1.7.2.1.1 Договора.*

*в случае если применяется единоразовое увеличение процентной ставки добавляется абзац в следующей редакции:*

* *при пересчете процентной ставки в соответствии с п. 1.7.2.1.1 Договора. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по вышеуказанной формуле, при этом величина базовой процентной ставки (БПС) рассчитывается как 1/12 (одна двенадцатая)* *от годовой процентной ставки, равной \_\_\_\_ % (ставка, установленная в вышеуказанной формуле (в определении БПС), за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора в соответствии с п. 1.7.2.1.1):*

*следующий абзац добавляется в случае принятия Заемщиком на дату заключения Договора обязательства осуществлять Личное страхование*

* *в случае Внепланового пересчета процентной ставки. В случае Внепланового пересчета процентной ставки Размер ежемесячного платежа увеличивается на 5% (пять процентов).*
	+ 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 *(Плановых и/или Накопленных – включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)* 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 *(Плановых и/или Накопленных – включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»), Просроченных платежей,* 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**
* *при предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование»:*

погашение в полном объеме задолженности по целевому ипотечному *[кредиту/займу]*, ранее предоставленному на основании *[кредитного договора/договора займа]* № \_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенного между *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указывается кредитор/ займодавец по предшествующему кредиту/ займу)* и *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указываются заемщики по предшествующему кредиту/ займу) и капитальный ремонт или иные неотделимые улучшения Недвижимого имущества (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).*

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

погашение в полном объеме задолженности по Предшествующему *[кредиту/займу] и капитальный ремонт или иные неотделимые улучшения Недвижимого имущества (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).*

* *при предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»:*

приобретение жилого помещения/ нежилого помещения (апартаментов) в собственность Залогодателя (Залогодателя и иных лиц).

* + 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 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 Кредитора по *[Кредитному договору/ Договору займа]*.
		3. Досрочно вернуть Заемные средства, уплатить начисленные за пользование Заемными средствами проценты (*здесь и далее в разделе 2 под процентами понимаются Плановые и/или Накопленные проценты – включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)* 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 п. 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 п. 1 ст. 40, п. 3 ст. 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 ст. 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 п. 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 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.

*в случае применения опции «Апартаменты», а также в случае, если в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» предметом ипотеки является нежилое помещение (апартаменты), включаются п. 2.1.15 -2.1.17 в следующей редакции:*

* + 1. До полного исполнения Залогодателем (Заемщиком) обязательств по *[Кредитному договору/ Договору займа]* и погашения регистрационной записи об ипотеке Нежилого помещения не осуществлять процедуру перевода Нежилого помещения в жилой фонд.
		2. Не использовать Нежилое помещение для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.
		3. Предоставлять по требованию Залогодержателя (в случае, если Залогодержателем является кредитная организация) документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными организациями Предмета ипотеки по месту его нахождения, в целях исполнения Залогодержателем требований законодательства Российской Федерации.
	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.
* *при кредитовании с применением опции «Переменная ставка» добавляется следующий п. 2.2.3:*
	+ 1. Не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты истечения Срока пользования заемными средствами направить Залогодержателю заявление о его продлении на срок, не превышающий срока, установленного п. 1.7.3 Договора, путем заключения дополнительного соглашения к *[Кредитному договору/ Договору займа]* при совокупном соблюдении следующих условий:
* на дату истечения Срока пользования заемными средствами отсутствуют Просроченные платежи и суммы неуплаченной Залогодателем неустойки;
* сумма обязательств Залогодателя по уплате Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка основного долга в Последнем процентном периоде превышает размер Ежемесячного платежа согласно Графику платежей, действующему на дату направления указанного в настоящем пункте заявления.
* *пункт 2.2.4 включается при кредитовании в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»*
	+ 1. В случае если целью предоставления Заемных средств является приобретение квартиры/ нежилого помещения (апартаментов) (как готовой(ого), так и на этапе строительства), то с согласия и при участии Залогодержателя произвести замену Предмета ипотеки с Недвижимого имущества, указанного в п. 1.1, на приобретенную квартиру/ нежилое помещение (апартаменты) путем заключения дополнительного соглашения к Договору и Закладной, при этом:
* квартира/ нежилое помещение (апартаменты) не должны быть обременены правами третьих лиц;
* Залогодатель должен являться собственником (одним из собственников) квартиры/ нежилого помещение (апартаментов);
* Квартира/ нежилое помещение (апартаменты) должны удовлетворять всем требованиям, изначально предъявляемым к Недвижимому имуществу как к Предмету ипотеки, обеспечивающему исполнение Залогодателем обязательств по *[Кредитному договору/ Договору займа]*;
* Залогодателем производится оценка квартиры/ нежилого помещения (апартаментов) независимым оценщиком, удовлетворяющим требованиям залогодержателя;
* Залогодатель обязуется в течение \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации ипотеки квартиры в пользу Залогодержателя заключить договор (полис) Имущественного страхования квартиры/ нежилого помещения (апартаментов) на период до окончания срока действия *[Кредитного договора/ Договора займа]*.
	1. **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]*.
* *при кредитовании с применением опции «Переменная ставка» добавляется следующий п. 2.3.4:*
	+ 1. Заключить с Залогодателем дополнительное соглашение к *[Кредитному договору/ Договору займа]* о продлении Срока пользования заемными средствами на срок, не превышающий срока, определенного в п. 1.7.3 Договора, на основании заявления Залогодателя, полученного в соответствии с п. 2.2.3 Договора при соблюдении установленных указанным пунктом условий.
	1. **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:
	2. при просрочке осуществления Залогодателем очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
	3. 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;
	4. в случае полной или частичной утраты или повреждения Недвижимого имущества;
	5. 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;
	6. при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Недвижимого имущества;
	7. при обнаружении незаявленных обременений на Недвижимое имущество;
	8. при неисполнении или ненадлежащем исполнении Залогодателем обязательств по Имущественному страхованию;
	9. 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;
	10. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
		1. Обратить взыскание на Недвижимое имущество при неисполнении требования Залогодержателя, предусмотренного п. 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 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. 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 зарегистрированы (курсив не включается при применении опции «Апартаменты» или для продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» в случае, когда предметом ипотеки является нежилое помещение (апартаменты), либо если в жилом помещении никто не зарегистрирован)* следующие лица: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
3. а кроме них имеют намерение проживать *и быть зарегистрированными* *(курсив не включается при применении опции «Апартаменты» или для продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» в случае, когда предметом ипотеки является нежилое помещение (апартаменты), либо если в жилом помещении никто не планирует регистрироваться)* 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 (пять) рабочих дней с момента их возникновения.

* 1. Договор составлен и подписан в \_\_\_\_ (\_\_\_\_) подлинных 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 РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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 «Перекредитование» (в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по кредитному договору/ договору займа предметом ипотеки по предшествующему кредиту/ займу является квартира или нежилое помещение), в том числе с применением опций «Переменная ставка», «Справка о доходах по форме кредитора» и «Легкая ипотека» и в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры», в том числе с применением опции «Справка о доходах по форме Кредитора». Типовая форма Последующего договора об ипотеке используется при оформлении последующей ипотеки в рамках продукта «Перекредитование», в том числе с применением опций «Переменная ставка», «Справка о доходах по форме Кредитора» и «Легкая ипотека». Если какой-либо пункт используется только в случае применения опции «Переменная ставка», то к данному пункту указан соответствующий комментарий. По умолчанию все пункты применимы к опции «Переменная ставка». Для опций «Справка о доходах по форме кредитора» и «Легкая ипотека» нет специальных пунктов, пункты Договора формируются в зависимости от ипотечного продукта и опции (при наличии), с которыми применяется данная опция.* [↑](#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)
5. В случае принятия нормативно-правовых актов, отменяющих расчет и использование индекса потребительских цен, с даты, следующей за датой вступления в силу соответствующих нормативно-правовых актов вместо индекса потребительских цен применяется актуальный показатель относительного изменения в процентах уровня потребительских цен на товары и услуги по сравнению с уровнем цен на аналогичные товары и услуги за предыдущий месяц. [↑](#footnote-ref-6)