

Приложение № 8
УТВЕРЖДЕНО
приказом заместителя
генерального директора
ОАО «АИЖК»
от 19.12. 2013 г. № 314-од
(с учетом изм., утвержденных
приказом от 14.02.2014 №24-
од)

Текстовая часть (раздел 5) Закладной по продукту
«Военная ипотека – долевое строительство» (на этапе строительства)

5. Условия и порядок исполнения денежного обязательства по закладной

Термины и определения

Используемые в настоящей Закладной термины и определения приведены ниже и равноприменимы в единственном и множественном числе:

График платежей	Информационный расчет ежемесячных платежей Должника, составляемый Залогодержателем и предоставляемый Должнику, в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания платежей по настоящей Закладной. <i>[Кредитный договор/Договор займа]</i> Ежемесячный платеж
Залогодатель	Собственник Предмета ипотеки.
Залогодержатель	Законный владелец настоящей Закладной.
Накопленные проценты	Положительная разница между суммами Плановых процентов, начисленных за Процентные периоды, и Ежемесячных платежей в счет уплаты Плановых процентов согласно Графику платежей.
Неустойка	Сумма, предусмотренная настоящей Закладной, при предъявлении Залогодержателем требования о ее уплате в соответствии с условиями настоящей Закладной.
Остаток суммы [кредита/займа]	Сумма <i>кредита/займа</i> , указанная в разделе 3 настоящей Закладной, за вычетом произведенных Должником платежей в счет ее возврата.
Первый процентный период	Период с даты, следующей за датой предоставления <i>[кредита/займа]</i> , по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен <i>[кредит/займ]</i> (обе даты включительно).
Плановые проценты	Проценты, начисленные за текущий Процентный период на Остаток суммы <i>[кредита/займа]</i> , указанный в Графике платежей по состоянию на начало текущего Процентного периода.
Последний процентный период	Период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства Должника по настоящей Закладной исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно).
Предмет ипотеки (Недвижимое имущество)	Жилое помещение (права требования), указанное в разделе 4 настоящей Закладной.
Просроченный платеж	Неуплаченный в сроки, установленные Договором и Графиком платежей, платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, в счет: <ul style="list-style-type: none">– возврата Остатка суммы займа;– уплаты Плановых процентов;– уплаты Накопленных процентов.
Процентный период	Период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно).
Уведомление Уполномоченного органа	Письменное уведомление, направляемое Уполномоченным органом в адрес Залогодержателя, содержащее информацию о прекращении перечисления средств Целевого жилищного займа в счет исполнения обязательства Должника по настоящей Закладной с указанной в уведомлении даты.
Уполномоченный орган	Орган исполнительной власти, обеспечивающий функционирование НИС, предоставивший Целевой жилищный заем в соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» и Договором целевого жилищного займа – Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (ФГКУ «Росвоенипотека»), созданное согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 22.12.2005 № 800.
Участник НИС	Военнослужащий, являющийся участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».
Целевой жилищный заем	Накопления для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленные Должнику как Участнику НИС Уполномоченным органом по Договору целевого жилищного займа на возвратной и, в установленных Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» случаях, безвозмездной или возмездной основе на оплату части цены договора участия в долевом строительстве и (или) погашения обязательств по <i>[Кредитному договору/Договору займа]</i> .

5.1. Порядок пользования *[кредитом/займом]* и его возврата

- 5.1.1. Проценты за пользование *[кредитом/займом]* начисляются с даты, следующей за датой фактического предоставления *[кредита/займа]*, и по дату фактического возврата *[кредита/займа]* либо по дату вступления в силу Соглашения о расторжении *[Кредитного договора/Договора займа]* в предусмотренных *[Кредитным договором/Договором займа]* случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше, ежемесячно на указанный в Графике платежей Остаток суммы *[кредита/займа]*, с учетом положений п. 5.1.9 настоящей Закладной.

- 5.1.2. Расчет Остатка суммы *[кредита/займа]* и суммы процентов за пользование *[кредитом/займом]* производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых на Остаток суммы *[кредита/займа]*, промежуточных округлений в течение Процентного периода не допускается.
- 5.1.3. Базой для начисления процентов за пользование *[кредитом/займом]* является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 5.1.4. Должник возвращает *[кредит/заем]* и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентный периоды.
- 5.1.5. Должник перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), в следующие сроки:
- 5.1.5.1. Платеж за Первый процентный период по настоящей Закладной подлежит внесению не ранее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период Плановых процентов за пользование *[кредитом/займом]*, а в случае если его размер превышает сумму Плановых процентов, то в погашение части суммы *[кредита/займа]*.
- 5.1.5.2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Должник осуществляет Ежемесячные платежи с учетом положений п. 5.1.9 настоящей Закладной.
- 5.1.5.3. Ежемесячные платежи в размере, установленном настоящей Закладной, должны поступать на счет либо в кассу Залогодержателя не позднее последнего числа Процентного периода, с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений Залогодержателя. При наступлении срока исполнения обязательств по уплате Ежемесячного платежа поступивший на счет Залогодержателя платеж принимается в счет исполнения обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]*.
- 5.1.5.4. В случае совпадения последнего дня Процентного периода с выходным (праздничным) днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем, при условии поступления денежных средств на счет Залогодержателя либо внесения денежных средств в кассу Залогодержателя.
- 5.1.5.5. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Залогодержателя либо внесения в кассу Залогодержателя денежных средств в сумме Остатка суммы займа, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), неуплаченных Плановых процентов, начисленных вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), а также сумм неустойки, начисленной в соответствии с условиями настоящей Закладной (при наличии).
- 5.1.6. Размер Ежемесячного платежа указывается в Графике платежей, который предоставляется Залогодержателем Должнику по факту предоставления *[кредита/займа]*, а также направляется Должнику в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*. График платежей, рассчитанный в соответствии с пересчетом процентной ставки и пересчетом размера Ежемесячного платежа, предусмотренными *[Кредитным договором/Договором займа]* в Дату планового пересчета, предоставляется Залогодержателем Должнику ежегодно в срок до 25 января каждого года (далее – Последующий график платежей). При этом Последующий график платежей применяется с 01 января каждого года (Даты планового пересчета) при выполнении (по усмотрению Залогодержателя) одного из нижеуказанных условий:
- подписания Залогодержателем и Должником Последующего графика платежей;
 - получения Должником Последующего графика платежей в порядке, установленном *[Кредитным договором/Договором займа]*. В этом случае Последующий график платежей подписывается только Залогодержателем
- По письменному заявлению Должника Залогодержатель может дополнительно направить Должнику Последующий график платежей.
- 5.1.7. Если Ежемесячный платеж, указанный в Последующем графике платежей, в последние 12 месяцев (в том числе в случае, если 12 месяцев не являются одним календарным годом) до окончания срока пользования *[кредитом/займом]* будет превышать 1/12 размера накопительного взноса Участника НИС, то возникающую разницу между Ежемесячным платежом и 1/12 размера накопительного взноса Участника НИС Должник обязуется погасить за счет собственных средств в порядке, предусмотренном *[Кредитным договором/Договором займа]*.
- 5.1.8. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Должником из суммы Ежемесячного платежа, полученного Залогодержателем, в первую очередь погашаются обязательства по уплате Плановых процентов, начисленных на указанный в Графике платежей Остаток суммы *[кредита/займа]* за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по погашению Накопленных процентов, в третью очередь – обязательства по возврату Остатка суммы *[кредита/займа]*., при этом:
- погашение Накопленных процентов осуществляется в случае, если размер Ежемесячного платежа превышает сумму начисленных Плановых процентов;
 - возврат Остатка основного долга осуществляется в случае, если размер Ежемесячного платежа превышает сумму начисленных Плановых и Накопленных процентов.
- 5.1.9. В случае возникновения Просроченного платежа Залогодержатель:
- 5.1.9.1. До даты, в которую прекращается перечисление средств Целевого жилищного займа в счет исполнения обязательств Должника, начисляет проценты по ставке, установленной в разделе 3 настоящей Закладной на Остаток суммы *[кредита/займа]*, указанный в Графике платежей на начало текущего Процентного периода, за период, равный количеству дней в соответствующем Процентном периоде;
- 5.1.9.2. Начиная с даты, в которую прекращается перечисление средств Целевого жилищного займа в счет исполнения обязательств Должника, начисляет проценты по ставке, установленной в разделе 3 настоящей Закладной:
- на Остаток суммы *[кредита/займа]*, указанный в Графике платежей на начало текущего Процентного периода, за период, равный количеству дней в соответствующем Процентном периоде;
 - на сумму Просроченного платежа в счет погашения Остатка суммы *[кредита/займа]* за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно),
- при этом денежные средства, поступающие от Должника в счет погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с п. 5.3.1 настоящей Закладной пеней (при наличии), учитываются в дату поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет или в кассу Залогодержателя в соответствии с очередностью, указанной в п. 5.1.10 настоящей Закладной.
- 5.1.9.3. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в соответствии с п. 5.1.9.1 и п. 5.1.9.2 настоящей Закладной, допускает их округление по истечении каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также на дату его полной или частичной уплаты. Округление процентов производится по математическим правилам с точностью до копеек.
- 5.1.9.4. При наличии Уведомления Уполномоченного органа уведомляет Должника об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа, установленного Графиком платежей, следующих сумм:
- суммы Просроченных платежей в счет возврата Остатка суммы *[кредита/займа]*;
 - суммы Просроченных платежей в счет погашения Плановых процентов;
 - суммы Просроченных платежей в счет погашения Накопленных процентов;
 - суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка суммы *[кредита/займа]*;
 - суммы неустойки (при наличии).
- 5.1.10. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Должника, для исполнения им обязательств, удостоверенных настоящей Закладной, в полном объеме устанавливается следующая очередность удовлетворения требований Залогодержателя:
- 1) в первую очередь – издержки Залогодержателя по получению исполнения обязательств по настоящей Закладной;
 - 2) во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты Плановых процентов, начисленных на Остаток суммы *[кредита/займа]*;
 - 3) в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет погашения Накопленных процентов ;

- 4) в четвертую очередь – требование по уплате Плановых процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет погашения Остатка суммы [кредита/займа];
 - 5) в пятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет погашения Остатка суммы [кредита/займа];
 - 6) в шестую очередь – требование по уплате Плановых процентов, начисленных на Остаток суммы [кредита/займа];
 - 7) в седьмую очередь – требование по уплате плановых платежей в счет погашения Накопленных процентов;
 - 8) в восьмую очередь – требование по уплате плановых платежей в счет погашения Остатка суммы [кредита/займа];
 - 9) в девятую очередь – требование по уплате пеней за Просроченные платежи.
- 5.1.11. Залогодержатель вправе руководствоваться очередностью удовлетворения требований, указанной в п. 5.1.10 настоящей Закладной, вне зависимости от назначения платежей, указанных Должником. Залогодержатель и Должник пришли к соглашению о том, что Залогодержатель вправе вне зависимости от очередности, установленной п. 5.1.10 настоящей Закладной, в первую очередь погасить требования по возврату Остатка суммы [кредита/займа].
- 5.1.12. Досрочное полное или частичное исполнение Должником обязательств по возврату [кредита/займа] возможно в следующем порядке:
- 5.1.12.1. Должник направляет Залогодержателю уведомление о досрочном возврате [кредита/займа] не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа. Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Залогодержателю уведомления Должника Залогодержатель вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Должником дату.
 - 5.1.12.2. Уполномоченный орган в случаях, предусмотренных законодательством, направляет Залогодержателю уведомление о досрочном возврате [кредита/займа].
- 5.1.13. При осуществлении досрочного полного исполнения обязательств Должника по [Кредитному договору/Договору займа] календарный месяц, в котором осуществлен указанный возврат [кредита/займа], считается Последним процентным периодом.

5.2. Права и обязанности сторон

- 5.2.1. Должник обязуется:
- 5.2.1.1. Возвратить полученный [кредит/займ] и уплатить проценты, начисленные в порядке, установленном [Кредитным договором/Договором займа], а также уплатить сумму неустойки (при наличии).
 - 5.2.1.2. Застраховать за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя:
 - 5.2.1.2.1. В течение __ (__) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки, указанный в разделе 4 настоящей Закладной – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением Предмета ипотеки (страхование имущества), в пользу Залогодержателя до окончания срока действия договора, указанного в разделе 3 настоящей Закладной, заключив договор (полис) страхования (страхование имущества), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Залогодержатель. (Залогодержатель самостоятельно устанавливает сроки заключения договора страхования. При этом срок не должен превышать 10 (десяти) рабочих дней.)
 - 5.2.1.2.2. В течение __ (__) рабочих дней с даты заключения договора, указанного в разделе 3 настоящей Закладной, – имущественные интересы, связанные с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование) Должника в пользу Залогодержателя до окончания срока действия договора, указанного в разделе 3 настоящей Закладной, заключив договоры (полисы) страхования (личное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан Залогодержатель. (Добавляется при наличии.)

(Залогодержатель вправе указать иные даты заключения договоров страхования, за исключением пункта 5.2.1.2.1. Закладной)

Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше суммы Остатка суммы [кредита/займа] и Накопленных процентов, увеличенной на 10% (Десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства РФ. При этом страховая сумма по договорам (полисам) страхования имущества не может превышать действительной стоимости Предмета ипотеки на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.
 - 5.2.1.3. Представить Залогодержателю в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договоров, указанных в п. 5.2.1.2 настоящей Закладной, подлинные экземпляры договоров (полисов) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.
 - 5.2.1.4. Обеспечивать страхование согласно условиям п. 5.2.1.2.1 и п. 5.2.1.2.2 (включается в текст при наличии этого пункта) настоящей Закладной до окончания срока действия договора, указанного в разделе 3 настоящей Закладной, и представлять не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) Залогодержателю оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по договорам страхования рисков, указанных в п. 5.2.1.2.1 и п. 5.2.1.2.2 (включается в текст при наличии этого пункта) настоящей Закладной.
 - 5.2.1.5. Направить страховую выплату по договорам страхования, указанным в п. 5.2.1.2 настоящей Закладной, в счет погашения требований Залогодержателя, удостоверенных настоящей Закладной.
 - 5.2.1.6. В случае недостаточности суммы страхового возмещения за счет собственных средств исполнять обязательства по погашению Остатка суммы [кредита/займа], Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), неуплаченных Плановых процентов, начисленных за текущий Процентный период по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), а также пеней (при наличии).
 - 5.2.1.7. После ввода в эксплуатацию дома, в котором находится Предмет ипотеки, в срок не позднее 2 (двух) месяцев с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче Предмета ипотеки Должнику:
 - 5.2.1.8.1. Передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, Договор участия в долевом строительстве и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и ипотеки в пользу Залогодержателя (предварительно уведомив об этом Залогодержателя).
 - 5.2.1.8.2. После государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки произвести оценку Предмета ипотеки у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Залогодержателя.
 - 5.2.1.8.3. Осуществить все необходимые действия по оформлению новой Закладной по составленной Залогодержателем форме и передать ее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
 - 5.2.1.8. Досрочно погасить Остаток суммы [кредита/займа], Накопленные проценты, Просроченные платежи (при наличии), неуплаченные Плановые проценты, начисленные за текущий Процентный период по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Залогодержателем письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств, удостоверенных настоящей Закладной, по основаниям в соответствии с пп. 5.2.4.1 и 5.2.4.2 настоящей Закладной.
 - 5.2.1.9. До государственной регистрации права собственности Должника на Предмет ипотеки:
 - не совершать уступку заложенных прав требования Должника;
 - не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости прав требования;
 - принимать меры, необходимые для защиты прав требования со стороны третьих лиц;
 - незамедлительно уведомлять Залогодержателя любым доступным способом о любых изменениях прав требования, являющихся предметом залога, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные права требования.
 - 5.2.1.10. Не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания Должником и Застройщиком передаточного акта или другого документа о передаче Предмета ипотеки Должнику предоставить Залогодержателю копию этого документа.
 - 5.2.1.11. Предоставлять возможность Залогодержателю не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.

- 5.2.1.12. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
- 5.2.1.13. Не сдавать Предмет ипотеки внаем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
- 5.2.1.14. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонт жилья.
- 5.2.1.15. Уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.
- 5.2.1.16. После получения Залогодержателем Уведомления Уполномоченного органа – по требованию Залогодержателя не чаще двух раз в течение года предоставлять Залогодержателю информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Залогодержателя.
- 5.2.1.17. Предоставлять Залогодержателю сведения об изменении фамилии, имени, отчества, реквизитов документа, удостоверяющего личность, фактического места жительства, адреса регистрации, адреса для направления корреспонденции, контактного телефона, адреса электронной почты для направления корреспонденции не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Залогодержателя путем предоставления (направления) Залогодержателю письменного уведомления.
- 5.2.1.18. Не позднее _____ (_____) календарных дней с даты регистрации права собственности предоставить Залогодержателю и направить в Уполномоченный орган выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и копию Свидетельства о государственной регистрации права собственности Должника на Предмет ипотеки, выданную органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 5.2.1.19. По требованию Залогодержателя предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Должником своих обязательств, удостоверенных настоящей Закладной.
- 5.2.1.20. Исполнять обязательства, удостоверенные настоящей Закладной, в соответствии с условиями договора, указанного в разделе 3 настоящей Закладной, в том числе в случае если Залогодержатель возложил осуществление прав и исполнение обязанностей, удостоверенных настоящей Закладной, на третье лицо – Уполномоченного представителя Залогодержателя в соответствии с п. 5.2.4.6 настоящей Закладной.
- 5.2.2. Должник имеет право:
- 5.2.2.1. Произвести полное или частичное досрочное погашение Остатка суммы *[кредита/займа]* и Накопленных процентов на условиях, установленных настоящей Закладной.
- 5.2.2.2. До фактического предоставления кредита отказаться от получения кредита по договору, указанному в разделе 3 настоящей Закладной направив письменное заявление Залогодержателю. При этом Кредитный договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения указанного заявления Залогодержателем. (абзац включается при заключении Кредитного договора)
- 5.2.3. Залогодержатель обязуется:
- 5.2.3.1. Предоставить Должнику *[кредит/займ]* в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]* в порядке и в сроки, установленные *[Кредитным договором/Договором займа]*, при условии исполнения Должником обязательств, предусмотренных *[Кредитным договором/Договором займа]*, и известить Уполномоченный орган в течение 7 (семи) рабочих дней о предоставлении Должнику *[кредита/займа]* по *[Кредитному договору/Договору займа]*.
- 5.2.3.2. В случае неосуществления государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве в течение 3 (трех) месяцев с даты зачисления денежных средств в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*, вернуть указанные денежные средства Уполномоченному органу в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Залогодержателем требования Уполномоченного органа. Указанный в настоящем пункте срок может быть продлен Залогодержателем по согласованию с Уполномоченным органом в порядке, предусмотренном Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2008 № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями).
- 5.2.3.3. В срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подачи документов, указанных в п. 5.2.1.8.3 настоящей Закладной, на государственную регистрацию получить в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав, Закладную, удостоверяющую право Залогодержателя на преимущественное перед другими кредиторами Должника получение исполнения по договору, обеспеченному залогом построенного и переданного Застройщиком Должнику Недвижимого имущества, без представления других доказательств существования этого обязательства, а также право залога (ипотеки) Недвижимого имущества.
- 5.2.3.4. В случае передачи прав на настоящую Закладную новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом Должника и Уполномоченный орган 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 Должником обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]*.
- 5.2.3.5. В случае прекращения настоящей Закладной в связи с исполнением Должником своих обязательств в полном объеме, осуществить передачу настоящей Закладной Должнику в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ.
- 5.2.3.6. На основании письменного заявления Должника безвозмездно предоставить справку о размерах задолженности по погашению Остатка суммы *[кредита/займа]*, Накопленных процентов и штрафных санкций, установленных настоящей Закладной.
- 5.2.3.7. В случае поступления денежных средств по договорам, указанным в пп. 5.2.1.2 настоящей Закладной, направить поступившие денежные средства на погашение задолженности по *[кредиту/займу]* в порядке, указанном в п. 5.1.10 настоящей Закладной.
- 5.2.3.8. До момента получения Уведомления Уполномоченного органа ежегодно, до 25 января каждого года, следующего за отчетным, предоставлять в Уполномоченный орган копию Последующего графика платежей.
- 5.2.3.9. До момента получения Уведомления Уполномоченного органа своевременно уведомлять Уполномоченный орган:
- о любом изменении Графика платежей (Последующего графика платежей) в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*, за исключением ежегодного пересчета, уведомление о котором предусмотрено п. 5.2.3.8 настоящей Закладной (в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня изменения);
 - о заключении дополнительных соглашений и/или приложений к *[Кредитному договору/Договору займа]* с приложением их заверенных копий (в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их заключения);
 - о направлении Должнику требования о полном досрочном исполнении Должником обязательств по настоящей Закладной (в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления соответствующего требования);
 - о полном/частичном досрочном погашении Должником своих обязательств по настоящей Закладной за счет собственных средств либо за счет средств, выплаченных страховой компанией в результате наступления страхового случая по договорам страхования, предусмотренным п. 5.2.1.2 настоящей Закладной (в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня полного/частичного досрочного погашения);
 - о неисполнении Должником своих обязательств по настоящей Закладной (в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего события);
 - о полном погашении ипотечного *[кредита/займа]* в связи с исполнением Должником обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]*, в том числе за счет средств целевого жилищного займа;
 - о передаче иному лицу прав по Закладной (при ее наличии) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты перехода прав по Закладной к новому владельцу закладной с предоставлением сведений, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по Закладной.
- 5.2.3.10. Независимо от получения Уведомления Уполномоченного органа, уведомлять Уполномоченный орган:

- о принятии решения об обращении взыскания на предмет ипотеки (в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения взыскания);
 - о вступлении в законную силу решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество (в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента вступления в силу решения суда).
- 5.2.3.11. В порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ, предоставлять Должнику информацию о полной стоимости *[кредита/займа]* и полной сумме, подлежащей к выплате Должником, а также перечень и размеры платежей Должника, связанных с несоблюдением им условий настоящей Закладной.
- 5.2.4. Залогодержатель имеет право:
- 5.2.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств, удостоверенных настоящей Закладной, путем предъявления письменного требования о досрочном погашении Остатка суммы кредита, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), Плановых процентов, начисленных за текущий Процентный период по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но неуплаченных, и суммы неустойки в следующих случаях:
- а) при просрочке Должником осуществления очередного Ежемесячного платежа:
 - за счет средств Целевого жилищного займа на срок более чем 45 (сорок пять) календарных дней;
 - за счет собственных средств на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней (начиная с даты получения Залогодержателем Уведомления Уполномоченного органа);
 - б) 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;
 - в) в случае прекращения прав требования Должника, являющихся предметом залога (ипотеки), в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требования, решения суда или по иному основанию;
 - г) в случае обращения взыскания по требованию Уполномоченного органа на права требования, являющиеся предметом залога (ипотеки);
 - д) в случае необоснованного отказа или уклонения Должника от подписания передаточного акта или другого документа о передаче Объекта долевого строительства, а также в случае если в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания Должником и Застройщиком передаточного акта или другого документа о передаче Должнику Объекта долевого строительства Должником не будет предоставлен документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на Предмет ипотеки и ипотеки в силу закона, в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*;
 - е) в случае полной или частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки;
 - ж) при грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;
 - з) при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Предмета ипотеки;
 - и) при обнаружении незаявленных обременений на Предмет ипотеки;
 - к) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Должником обязательств по страхованию Предмета ипотеки;
 - л) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 5.2.4.2. Обратиться взыскание на Предмет ипотеки при неисполнении требований Залогодержателя в случаях, установленных в пп. 5.2.4.1 настоящей Закладной.
- 5.2.4.3. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, обратиться в суд с требованием о расторжении *[Кредитного договора/Договора займа]*, а также возврата суммы *[кредита/займа]*, начисленных в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*, но неуплаченных процентов и суммы неустойки при существенном нарушении Должником условий *[Кредитного договора/Договора займа]*, в том числе в случаях:
- а) нецелевого использования Должником *[кредита/займа]*;
 - б) неисполнения или ненадлежащего исполнения Должником любого из обязательств, предусмотренных *[Кредитным договором/Договором займа]*, Договором участия в долевом строительстве, если такое неисполнение влечет утрату прав требования Должника по Договору участия в долевом строительстве;
 - в) обнаружения Залогодержателем недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных Должником документах для получения *[кредита/займа]*;
 - г) отказа в государственной регистрации ипотеки Недвижимого имущества, приостановки государственной регистрации на срок более 30 (тридцати) календарных дней либо неосуществления по вине Должника государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве в течение 3 (трех) месяцев со дня зачисления средств Целевого жилищного займа на банковский счет Должника.
- 5.2.4.4. Уступить права требования по настоящей Закладной, в том числе путем передачи прав на Закладную третьим лицам, *включая некредитные организации (включается в текст в случае выдачи кредита)*, в соответствии с требованиями законодательства РФ и передачи самой Закладной.
- 5.2.4.5. Проверять целевое использование *[кредита/займа]*.
- 5.2.4.6. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей, удостоверенных настоящей Закладной, на третье лицо – Уполномоченного представителя Залогодержателя.
- 5.2.4.7. Передавать настоящую Закладную в залог третьим лицам.
- 5.2.4.8. До государственной регистрации права собственности Должника на Предмет ипотеки потребовать в установленном законом порядке перевода на себя прав требования, являющихся предметом залога (ипотеки), в случае нарушения Должником обязательств, установленных п. 5.2.1.9 настоящей Закладной.

5.3. Ответственность сторон

- 5.3.1. При нарушении сроков возврата *[кредита/займа]* Должник уплачивает по требованию Залогодержателя неустойку в виде пеней в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату Остатка суммы *[кредита/займа]* за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Залогодержателя (включительно), при условии, что на указанную дату Залогодержателем получено Уведомление Уполномоченного органа. В случае возникновения Просроченного платежа до даты получения Залогодержателем Уведомления Уполномоченного органа, установленная настоящим пунктом ответственность возникает с даты получения Залогодержателем Уведомления Уполномоченного органа.
- 5.3.2. При нарушении Залогодержателем срока предоставления кредита, предусмотренного Кредитным договором, Залогодержатель уплачивает Должнику неустойку в виде пеней в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы не предоставленного кредита за каждый календарный день просрочки, но не более 3% (Трех процентов) от суммы кредита. Действие настоящего пункта не распространяется на отказ Залогодержателя в предоставлении Должнику кредита в случаях, установленных действующим законодательством РФ и Кредитным договором. *(Данный пункт исключается при заключении Договора займа; при заключении Кредитного договора может быть исключен по усмотрению Залогодержателя)*
- 5.3.3. В случае неисполнения Уполномоченным органом своих обязательств по Договору целевого жилищного займа по предоставлению денежных средств Должнику в счет уплаты Ежемесячных платежей в сроки, установленные *[Кредитным договором/Договором займа]*, указанное обстоятельство не является основанием для освобождения Должника от исполнения обязательств и ответственности по настоящей Закладной.

5.4. Порядок исполнения обязательств при возникновении оснований для исключения Должника из числа Участников НИС

- 5.4.1. Должник, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения основания для исключения его из реестра Участников НИС, обязан любым доступным ему способом уведомить об этом Залогодержателя (что должно быть подтверждено любым доступным способом, позволяющим зафиксировать факт получения уведомления).
- 5.4.2. Залогодержатель в срок, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления Должника о возникновении основания для исключения его из реестра Участников НИС, направляет запрос в Уполномоченный орган о подтверждении полученной информации.
- 5.4.3. Залогодержатель в срок, не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения Уведомления Уполномоченного органа, направляет Должнику (Уполномоченному лицу) уведомление о дальнейшем порядке исполнения обязательств по настоящей Закладной.
- 5.4.4. При исключении Должника из реестра Участников НИС Должник осуществляет исполнение обязательств в соответствии с условиями [Кредитного договора/Договора займа] за счет собственных средств.

5.5. Прочие условия

- 5.5.1. Настоящая Закладная удостоверяет право Залогодержателя, каковым выступает любой законный владелец настоящей Закладной, на получение исполнения по указанному выше (раздел 3 настоящей Закладной) и обеспеченному ипотекой денежному обязательству (включая проценты по нему и иные установленные законом или договором денежные требования из него) без представления других доказательств существования этого обязательства, а также удостоверяет принадлежность этому лицу право залога на указанное выше (раздел 4 настоящей Закладной) недвижимое имущество, обремененное ипотекой.
- 5.5.2. Внесение любых изменений в условия настоящей Закладной осуществляется путем заключения соглашения об ее аннулировании и выдачи новой закладной либо скрепления с Закладной оригинала зарегистрированного в установленном порядке соглашения об изменении содержания закладной и указания в самой Закладной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью Закладной. (В случае регистрации права собственности на Предмет ипотеки изменения в настоящую Закладную вносятся путем заключения соглашения об ее аннулировании и выдачи новой закладной).
- 5.5.3. Настоящим Залогодержатель и Должник пришли к соглашению о том, что обязательства Должника по настоящей Закладной не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Должника к Залогодержателю и/или к любому из последующих законных владельцев Закладной, в том числе в случае передачи прав на Закладную.
- 5.5.4. При возникновении спора между Залогодержателем и Должником по вопросам исполнения настоящей Закладной Залогодержатель и Должник примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Залогодержатель и Должник не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ. Залогодержатель и Должник пришли к соглашению о том, что споры по иску Залогодержателя об обращении взыскания на права требования по Договору долевого участия в строительстве или Недвижимое имущество подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Недвижимого имущества.
- 5.5.5. Каждая из сторон по настоящей Закладной обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства РФ.
- 5.5.6. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящей Закладной, Залогодержатель и Должник руководствуются действующим законодательством РФ.