

ПОСЛЕДУЮЩИЙ ДОГОВОР ОБ ИПОТЕКЕ № _____

(квартиры, земельного участка с жилым домом)*

Город _____

(число, месяц, год прописью) года

В случае если денежные средства были предоставлены кредитной организацией, добавляется следующий текст:

_____, являющ_ся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от _____ г. № _____), именуем__ в дальнейшем «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ», в лице _____, действующе__ на основании _____, с одной стороны, и:

гр. _____ (паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____, «___» _____ 20__ года, код подразделения _____), проживающ__ по адресу: _____,

гр. _____ (паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____, «___» _____ 20__ года, код подразделения _____), проживающ__ по адресу: _____,

именуем__ в дальнейшем «ЗАЛОГОДАТЕЛЬ», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили последующий договор об ипотеке (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

Используемые в Договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе. Встречающиеся в Договоре термины, написанные с заглавной буквы, имеют значения, определенные в [Кредитном договоре/Договоре займа] (здесь и далее в скобках [] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки), если иное не определено Договором.

График платежей	Информационный расчет ежемесячных платежей Заемщика, составляемый ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и предоставляемый Заемщику (ЗАЛОГОДАТЕЛЮ) по факту выдачи [кредита/займа], а также в случаях изменения размера платежа в счет возврата [кредита/займа] на условиях [Кредитного договора/Договора займа]
------------------------	--

*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 сноска по тексту), номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту договора, а также сноски подлежат корректировке.

Ежемесячный платеж	Ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату <i>[кредита/займа]</i> и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей
Имущественное страхование	Страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА , по условиям которого первым выгодоприобретателем является ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Личное страхование <i>(включается при наличии)</i>	Страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Заемщика, имеющего доход на дату заключения <i>[Кредитного договора/Договора займа]</i> , в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), по условиям которого первым выгодоприобретателем является ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ
Остаток суммы <i>[кредита/займа]</i>	Сумма <i>[кредита/займа]</i> , определяемая в соответствии с п. 1.7.1 Договора, за вычетом произведенных Заемщиком 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/заем]</i> (обе даты включительно)
Последний процентный период	Период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства Заемщика по <i>[Кредитному договору/Договору займа]</i> 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 <i>[Кредитным договором/Договором займа]</i> , и включающие неуплаченные суммы по возврату Остатка суммы <i>[кредита/займа]</i> и/или уплате начисленных процентов
Процентный период	Период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно)
Титульное страхование <i>(включается при наличии)</i>	Страхование рисков утраты права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО , по условиям которого первым выгодоприобретателем является ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **ЗАЛОГОДАТЕЛЬ**, являющийся Заемщиком по *[Кредитному договору/Договору займа]* от «__» _____20__ г. №__, заключенному в городе ____ между **ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ** и **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ** (далее – *[Кредитный договор/Договор займа]*), в целях обеспечения принятых на себя по *[Кредитному договору/Договору займа]* обязательств, передает в последующую ипотеку (залог) **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ**

Вариант 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:

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ в целях обеспечения исполнения обязательств, принятых на себя граждан _____ (ф.и.о.) и _____ (ф.и.о.) по [Кредитному договору/Договору займа] от «__» _____ 20__ г. № _____ (далее – [Кредитный договор/Договор займа]), заключенному в _____ между ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ и гр. _____ (ф.и.о.) (паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ «__» _____ 20__ г.), зарегистрирован _____) по адресу: _____, гр. _____ (ф.и.о.) (паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ «__» _____ 20__ г.), зарегистрирован _____ по адресу: _____, (далее – Заемщик), передает в ипотеку (залог) ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ)

следующее НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО:

Вариант при предоставлении кредита/займа под ипотеку квартиры:

квартиру, находящуюся по адресу: _____, состоящую из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, расположенную на _____ этаже _____ - этажного дома, [кадастровый/условный/инвентарный] номер _____ (указывается при наличии) (далее – Жилое помещение).

Вариант при предоставлении кредита/займа под ипотеку жилого дома и земельного участка:

жилой дом с [кадастровым/условным/инвентарным] номером _____ (указывается при наличии), имеющий _____ этажей и состоящий из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м (далее – Жилое помещение) и земельный участок из состава земель _____, с разрешенным видом использования с кадастровым номером, общей площадью _____ (____) кв.м. (далее – Земельный участок), находящиеся по адресу: _____.

(Здесь и далее по тексту Договора положения о Земельном участке отмечены курсивом и включаются в текст Договора в случае, если помимо Жилого помещения в ипотеку принимается Земельный участок)

- 1.2. Жилое помещение принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве [собственности/общей совместной собственности/общей долевой собственности], зарегистрированном _____ (указывается наименование регистрирующего органа, зарегистрировавшего право Залогодателя), согласно _____ (указываются правоустанавливающие документы на Жилое помещение – дата и номер договора купли-продажи, мены, выкупа (приватизации) и т. п., согласно которому ЗАЛОГОДАТЕЛЬ приобрел право собственности на Жилое помещение, дата и номер государственной регистрации, наименование регистрирующего органа, в случае, если договор подлежал государственной регистрации), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от «__» _____ г. № _____.
- Земельный участок принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на праве [собственности/общей совместной собственности/общей долевой собственности], зарегистрированном _____ (указывается наименование регистрирующего органа, зарегистрировавшего право Залогодателя), согласно _____ (указываются правоустанавливающие документы на Земельный участок – дата и номер договора купли-продажи, мены, выкупа (приватизации)) и т. п., согласно которому ЗАЛОГОДАТЕЛЬ приобрел право собственности на Земельный участок, дата и номер государственной регистрации, наименование регистрирующего органа, в случае, если договор подлежал государственной регистрации), что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от «__» _____ г. № _____.

(В случае если и Жилое помещение, и Земельный участок принадлежат ЗАЛОГОДАТЕЛЮ на основании одного и того же документа, и право собственности подтверждается одним свидетельством о праве собственности, допускается формулировка «НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО принадлежит ЗАЛОГОДАТЕЛЮ...»)

- 1.3. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО оценивается Сторонами по взаимному согласию в сумме _____ (_____) рублей (цена указывается в соответствии с информацией, указанной в отчете независимого оценщика).

Вариант при передаче в ипотеку Жилого помещения и Земельного участка:

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО оценивается Сторонами по взаимному согласию в сумме _____ (_____) рублей (цена указывается в соответствии с информацией, указанной в отчете независимого оценщика), в том числе:

- Жилое помещение оценивается в сумме _____ (_____) рублей;
- Земельный участок оценивается в сумме _____ (_____) рублей.

- 1.4. Заложенное НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО остается у ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в его владении и пользовании.

- 1.5. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ информирует ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на дату заключения Договора вышеуказанное НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами, за исключением указанных в п. 1.6 Договора, не обременено, а также о том, что лиц, обладающих правом пользования указанным НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, в том числе согласно ст. 292 Гражданского кодекса РФ, не имеется, за исключением граждан, указанных в подпункте а) пункта 3.8 Договора. (Данное условие указывается при наличии таких граждан.)

- 1.6. 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 ЕГРП) в обеспечение исполнения обязательств по возврату суммы [кредита/займа], полученного по [кредитному договору/договору займа] №__ от ____, заключенному между _____ (указывается кредитор/займодавец по первоначальному кредиту/займу) и _____ (указываются заемщики по первоначальному кредиту/займу) (далее – Первоначальный [кредит/заем]), а также предоставлены сведения о НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ, его оценке, существовании, размере и сроке исполнения обязательства, обеспечиваемого предшествующей ипотекой.

- 1.7. Согласно [Кредитному договору/Договору займа]:

- 1.7.1. [Кредит/заем] предоставляется Заемщику на следующих существенных условиях:

- а) **максимальная сумма [кредита/займа]** _____ (_____) рублей;
Под «[кредитом/займом]», «суммой [кредита/займа]» понимается сумма фактически предоставленных Заемщику денежных средств; сумма [кредита/займа] доводится до сведения Заемщика в Графике платежей в дату фактического предоставления [кредита/займа];
- б) **срок пользования [кредитом/займом]** – с даты фактического предоставления [кредита/займа] по последнее число _____-ого календарного месяца (обе даты включительно) при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных [Кредитным договором/Договором займа];
- в) **процентная ставка по [кредиту/займу]:**

Вариант при условии фиксации процентной ставки на весь срок кредитования:

Со дня, следующего за днем предоставления [кредита/займа], по дату фактического возврата [кредита/займа] (включительно), если иное не установлено [Кредитным договором/Договором займа] процентная ставка составляет _____ (_____) процентов годовых, (указывается ставка при отсутствии личного страхования)

Вариант при кредитовании с установленным периодом фиксации:

Процентная ставка по [кредиту/займу] (r) действует со дня, следующего за днем предоставления [кредита/займа], и рассчитывается по формуле

$$r = i_T + (n + 0,7), \text{ где}$$

i_T – индексируемая часть, значение которой в период со дня, следующего за днем предоставления [кредита/займа], по последнее число февраля _____ (указывается выбранный Заемщиком год окончания периода фиксации) года (включительно) является постоянной величиной и составляет _____ (_____) (значение указывается в соответствии с данными в Кредитном договоре/Договоре займа) процентных пунктов, а начиная с 01 марта _____ (указывается выбранный Заемщиком год окончания периода фиксации) года подлежит ежегодному пересмотру (далее – Плановый пересмотр процентной ставки) по формуле

$$i_T = \text{ИПЦ}_T - 100, \text{ где}$$

T – год пересчета процентной ставки;

ИПЦ_T – индекс потребительских цен на все товары и услуги по Российской Федерации декабря предыдущего года ($T-1$) к декабрю года, предшествующего предыдущему ($T-2$). Показатель публикуется на официальном сайте Росстата www.gks.ru и для целей расчета i_T определяется на 15 февраля года Планового пересмотра процентной ставки¹.

n – фиксированная часть, устанавливаемая в размере _____ (_____) процентных пунктов на весь срок [кредита/займа], (указывается значение при наличии личного страхования)

При выборе Заемщиком продукта с личным страхованием добавляется следующий текст:

- г) в период надлежащего исполнения Заемщиком обязательства Личному страхованию, согласно требованиям [Кредитного договора/Договора займа] процентная ставка, определяемая в соответствии с п.п. в) 1.7.1 Договора, уменьшается на _____ (_____) процентного(-ых) пункта(-ов) (указывается действующее значение страховой маржи);
- д) под ненадлежащим исполнением Заемщиком обязательства по Личному страхованию подразумевается отсутствие у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ информации об оплаченном взносе по договору личного страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Заемщика об изменении процентной ставки в соответствии с условиями [Кредитного договора/Договора займа] (далее – Внеплановый пересмотр процентной ставки).

В случае ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательства по Личному страхованию условие п.п. г) п. 1.7.1 Договора прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о Внеплановом пересмотре процентной ставки, применяется и действует до даты окончания срока действия Договора процентная ставка, определяемая в соответствии с п.п. в) п. 1.7.1 Договора. Заключение Заемщиком договора Личного страхования и оплата страховой премии по такому договору после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик был уведомлен ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ о повышении процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п.п. г) п. 1.7.1 Договора.

¹ В случае если в период с 16 по последнее число февраля года Планового пересмотра процентной ставки показатель ИПЦ_T на официальном сайте Росстата изменится, то для расчета i_T используется значение, действующее на последнее число февраля.

При выборе Заемщиком варианта кредитования на условиях изменения процентной ставки (по любой причине), добавляются нижеследующие п.п. е)-ж) п. 1.7.1;

- е) на дату подписания Договора процентная ставка по [кредиту/займу] составляет _____ (_____) процентов годовых (в случае выбора Заемщиком продукта с Личным страхованием указывается пониженная процентная ставка; при выборе Заемщиком продукта без личного страхования указывается повышенная процентная ставка)
- ж) при изменении процентной ставки на условиях [Кредитного договора/Договора займа] пересчитываются График платежей и размер Ежемесячного платежа. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к [Кредитному договору/Договору займа] и к Договору;

При выборе Заемщиком варианта кредитования с периодом фиксации, длительность которого отлична от срока кредитования, добавляется нижеследующий п. з) п. 1.7.1:

- з) процентная ставка не может принимать значения ниже ___% (___ процентов) годовых (минимальное значение) и выше ___% (___ процентов) годовых (максимальное значение) (указываются действующие значения в соответствии с паспортом ипотечного кредитного продукта). Если в результате пересмотра величина годовой процентной ставки окажется ниже/выше указанных значений, то ставка устанавливается в размере минимального/максимального значения;
- и) **размер Ежемесячного платежа** на дату **предоставления [кредита/займа]** указывается в Графике платежей;
- к) цель предоставления [кредита/займа] – погашение в полном объеме задолженности по Первоначальному [кредиту/займу])

1.7.2. За пользование [кредитом/займом] Заемщик уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ проценты.

Проценты за пользование [кредитом/займом] начисляются на фактический Остаток суммы [кредита/займа], исчисляемый на начало каждого календарного дня пользования кредитом, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления [кредита/займа], и по дату фактического возврата [кредита/займа], если иное не установлено [Кредитным договором/Договором займа], по ставке, указанной в п. 1.7.1 Договора.

Базой для начисления процентов за пользование [кредитом/займом] является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

1.7.3. Заемщик возвращает [кредит/займ] и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды.

1.7.4. Заемщик перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии) в нижеследующие сроки:

1.7.4.1. 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 [кредитом/займом].

1.7.4.2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по возврату [кредита/займа] и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей.

1.7.4.3. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей считается последний календарный день Процентного периода. Ежемесячные платежи в размере, установленном [Кредитным договором/Договором займа], 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 либо в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ платеж принимается в счет исполнения обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]* при условии своевременного поступления достаточной суммы денежных средств на счет либо в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (при ее наличии).

- 1.7.4.4. В случае совпадения последнего дня Процентного периода с нерабочим днем датой окончания Процентного периода и исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем. Нерабочими днями считаются субботы и воскресенья (далее – 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.
- 1.7.4.5. В случае если в текущем Процентном периоде размер процентов, начисленных за фактическое количество дней пользования Остатком суммы *[кредита/займа]* в течение Процентного периода в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*, превышает плановый размер Ежемесячного платежа, определенный по формуле, указанной в п. 1.7.4.7 Договора, то платеж за указанный Процентный период определяется равным сумме фактически начисленных за текущий Процентный период, но неуплаченных процентов.
- 1.7.4.6. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ либо внесения в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ денежных средств в сумме Остатка суммы *[кредита/займа]*, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но не уплаченных за пользование *[кредитом/займом]* процентов, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с нерабочим днем датой полного исполнения обязательств по *[кредиту/займу]* является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы *[кредита/займа]*.
- 1.7.4.7. Размер Ежемесячного платежа определяется по формуле

$$\text{Размер Ежемесячного платежа} = \text{СО} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП}-1)}}$$

где

СО – Остаток суммы *[кредита/займа]*;

ПС – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной по *[кредиту/займу]* в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания срока *[кредита/займа]*, указанного в пп. б) п. 1.7.1 Договора. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи *[кредита/займа]* ПП соответствует сроку возврата *[кредита/займа]* (в месяцах) минус 1 (один).

1.7.5. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления *[кредита/займа]* и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки или (добавляется в случае, если Кредитный договор/Договор займа содержит условия изменения процентной ставки) осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату *[кредита/займа]* в порядке, установленном *[Кредитным договором/Договором займа]*. Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЕМ Заемщику по факту выдачи *[кредита/займа]*, а также направляется Заемщику в случаях изменения размера Ежемесячного платежа на условиях *[Кредитного договора/Договора займа]*.

В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней на будущие годы согласно п. 1.7.4.4 Договора фактические платежи по *[кредиту/займу]* могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в предоставленном Заемщику Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения основного долга по *[кредиту/займу]*, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование *[кредитом/займом]*, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

1.7.6. Платеж за Последний процентный период и платеж в счет полного досрочного возврата *[кредита/займа]* включает в себя платеж по возврату Остатка суммы *[кредита/займа]* в полном объеме и уплате начисленных, но не уплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии). При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы *[кредита/займа]* по дату полного исполнения обязательств (включительно), установленную п. 1.7.4.6 Договора.

В случае если на момент полного возврата *[кредита/займа]* общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, вследствие произошедших переносов нерабочих дней согласно п. 1.7.4.4 Договора отличается (в большую или меньшую сторону) от суммы процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка суммы *[кредита/займа]* и суммы начисленных, но не уплаченных, процентов, а также сумм неустойки (при наличии).

В случае если размер Ежемесячного платежа превышает полный фактический объем обязательств Заемщика, то такой платеж определяется равным полному фактическому объему обязательств Заемщика на дату очередного платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.

1.7.7. Условия досрочного погашения денежных обязательств Заемщиком:

- досрочному погашению денежного обязательства со стороны Заемщика должно предшествовать письменное уведомление о намерении осуществить досрочный возврат (полностью или частично) *[кредита/займа]*, включающее информацию о размере и дате досрочного платежа, которое должно быть предоставлено Залогодержателю не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты осуществления досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Залогодержателю уведомления Заемщика ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату;
- при отсутствии неисполненных Заемщиком обязательств ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ учитывает денежные средства в счет досрочного погашения займа в дату, указанную в уведомлении Заемщика, при условии их своевременного поступления на счет либо в кассу ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
- после осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата *[кредита/займа]* размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата

[кредита/займа] сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к *[Кредитному договору/Договору займа]* либо к Договору не заключается. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет (передает) Заемщику (ЗАЛОГОДАТЕЛЮ) новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения *[Кредитного договора/Договора займа]* либо Договора. В случае возникновения необходимости Заемщик (ЗАЛОГОДАТЕЛЬ) обязан незамедлительно осуществить необходимые действия по внесению изменений в Закладную;

- с согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ и при наличии письменного заявления Заемщика размер Ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического Остатка суммы *[кредита/займа]* и срока возврата *[кредита/займа]* в соответствии с формулой, указанной в п. 1.7.4.7 Договора. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет (передает) Заемщику (ЗАЛОГОДАТЕЛЮ) новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения *[Кредитного договора/Договора займа]* либо Договора. В случае возникновения необходимости Заемщик (ЗАЛОГОДАТЕЛЬ) обязан незамедлительно осуществить необходимые действия по внесению изменений в Закладную.
- 1.7.8. В случае допущения Заемщиком просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование *[кредитом/займом]* начисляются по дату исполнения обязательств включительно в полном объеме, если иное не установлено *[Кредитным договором/Договором займа]*.
- 1.7.9. При нарушении сроков возврата *[кредита/займа]* Заемщик (ЗАЛОГОДАТЕЛЬ) уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ неустойку в виде пеней в размере 0,1% (ноля целых одной десятой процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы *[кредита/займа]* за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (включительно).
- 1.7.10. При нарушении сроков уплаты процентов за пользование *[кредитом/займом]* Заемщик (ЗАЛОГОДАТЕЛЬ) уплачивает ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ неустойку в виде пеней в размере 0,1% (ноля целых одной десятой процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (включительно).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Заемщик) обязуется:

- 2.1.1. 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 последующей ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (*срок не должен превышать 30 календарных дней*).
- 2.1.2. Заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:
 - 2.1.2.1. договор (полис) Имущественного страхования НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в течение __ (__) рабочих дней с даты заключения *[Кредитного договора/Договора займа]* и на период до окончания срока действия Договора, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ;

2.1.2.2. договор (полис) Титульного страхования НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в течение __ (___) рабочих дней с даты заключения [Кредитного договора/Договора займа] и на период до окончания срока действия Договора, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ. (добавляется при наличии этого вида страхования в Кредитном договоре/Договоре займа)

и представить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты их заключения, подлинные экземпляры договоров (полисов) страхования, а также оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.

(ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ вправе указать иные даты заключения договоров страхования.)

- 2.1.3. Страховая сумма по условиям вышеуказанных договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше Остатка суммы [кредита/займа], увеличенной на 10% (десять процентов), с соблюдением действующего законодательства РФ. При этом страховая сумма по договорам (полисам) Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.
- 2.1.4. Обеспечивать Имущественное страхование до окончания срока действия Договора 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 заключаемым договорам Имущественного страхования.
Титульное страхование может быть прекращено на основании письменного заявления Заемщика (ЗАЛОГОДАТЕЛЯ) и при наличии письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ, при этом ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ направляет (передает) Заемщику (ЗАЛОГОДАТЕЛЮ) соответствующее согласие. Совершение вышеуказанных действий рассматривается как надлежащий способ изменения условий [Кредитного договора/Договора займа]. (Абзац включается в текст при наличии Титульного страхования.)
- 2.1.5. Досрочно вернуть [кредит/заем], уплатить начисленные проценты за пользование [кредитом/займом] 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.
- 2.1.6. Предоставлять возможность ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
- 2.1.7. Не отчуждать НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
- 2.1.8. 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.
- 2.1.9. Принимать меры, необходимые для сохранности НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, включая текущий и капитальный ремонты.
- 2.1.10. Уведомить ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о возникновении угрозы утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
- 2.1.11. Предоставлять ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ:

- сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса РФ) в части, касающейся изменения правового режима ИМУЩЕСТВА, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным;
 - 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.
- 2.1.12. По требованию ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ своих обязательств по Договору.
- 2.1.13. 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 в соответствии с п. 2.4.4 Договора.
- 2.2. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Заемщик) имеет право:**
- 2.2.1. Владеть и пользоваться заложенным НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения его стоимости.
- 2.3. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ обязуется:**
- 2.3.1. В случае нарушения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) обязательства по Личному страхованию согласно требованиям *[Кредитного договора/Договора займа]* уведомить ЗАЛОГОДАТЕЛЯ (Заемщика) не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страхового взноса, об изменении процентной ставки по *[кредиту/займу]* в соответствии с условиями п. 1.7.1 Договора. *(Добавляется при наличии в Кредитном договоре/Договоре займа положений об осуществлении Личного страхования).*
- 2.3.2. При осуществлении Планового пересмотра процентной ставки направить Заемщику в срок до 01 марта ____ года *(указывается выбранный Заемщиком год окончания периода фиксации)* и далее ежегодно до указанной даты письменное уведомление (почтовым отправлением с уведомлением о вручении), в котором указывается новое значение процентной ставки *(пункт исключается при фиксации процентной ставки на весь срок кредитования).*
- 2.4. ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ имеет право:**
- 2.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по *[Кредитному договору/Договору займа]* путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы *[кредита/займа]*, начисленных в соответствии с условиями *[Кредитного договора/Договора займа]*, но не уплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:
- а) при просрочке осуществления Заемщиком очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
 - 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 полной или частичной утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
 - г) 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;
 - д) при необоснованном отказе ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЮ в проверке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;

- е) при обнаружении незаявленных обременений на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО;
 - ж) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком (ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ) обязательств по Имущественному страхованию;
 - з) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 2.4.2. Обратить взыскание на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО при неисполнении Заемщиком (ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ) требований ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ в случаях, установленных в п. 2.4.1 Договора.
- 2.4.3. Проверять целевое использование [*кредита/займа*].
- 2.4.4. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – уполномоченного представителя ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

- 3.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. При этом в Договоре должны содержаться отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках предмета ипотеки.
- 3.2. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО считается находящимся в залоге у ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанное обстоятельство не освобождает Стороны Договора от обязанности совершения всех необходимых действий по регистрации последующей ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА на основании Договора.
- 3.3. На срок действия Договора ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Заемщик) 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.
- 3.4. Настоящий Договор действует до даты полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) обязательств, предусмотренных [*Кредитным договором/Договором займа*], обеспеченных ипотекой.
- 3.5. Замена предмета ипотеки по Договору допускается только с письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ на основании дополнительного соглашения к Договору, прошедшего государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.
- 3.6. Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации Договора и государственной регистрации залога НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА производится под контролем ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ.
- 3.7. В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ (Заемщиком) своих обязательств по [*Кредитному договору/Договору займа*].
- 3.8. Настоящим ЗАЛОГОДАТЕЛЬ уведомляет ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ о том, что на дату подписания Договора в заложенном Жилом помещении:
- а) *проживают и зарегистрированы следующие лица:*
_____, *а кроме них*
 - б) *имеют намерение проживать и быть зарегистрированными в заложенном Жилом помещении следующие лица:*
гр. _____,
гр. _____.

(Если в Жилом помещении никто не зарегистрирован и/или не имеет намерения проживать, то в данном пункте указывается только эта 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.)

- 3.9. Настоящий Договор составлен и подписан в ____ (____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр – для регистрирующего органа.
- 3.10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4. 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. Данные вносятся по каждому из залогодателей.)