

Информация о полной стоимости кредита-

	Максимальная* полная стоимость кредита, % годовых¹		Всего платежей по кредиту, руб.²
--	--	--	--

Информация о платежах по ипотечному кредиту, включенных в расчет полной стоимости кредита**

Платежи в пользу Кредитора, рассчитанные исходя из максимальной суммы кредита*			
№ п/п	Наименование	Сумма	Момент оплаты
1.	Погашение Остатка суммы кредита	<i>Указывается сумма кредита</i>	Ежемесячные платежи
2.	Уплата плановых процентов по кредиту	<i>Указывается общая сумма процентов по кредиту</i>	Ежемесячные платежи
3.	Платежи Заемщика в пользу Кредитора, если обязанность Заемщика по таким платежам следует из условий Договора и (или) если выдача кредита поставлена в зависимость от совершения таких платежей:		
3.1.	Плата за аренду индивидуальной сейфовой ячейки	___ (___) рублей РФ	Единовременно на момент закладки денежных средств в сейфовую ячейку в зависимости от размера ячейки и срока аренды
3.2.	Плата за открытие аккредитива	___ (___) рублей РФ	Единовременно по тарифам банка
4.	Плата за выпуск и обслуживание электронного средства платежа	___ (___) рублей РФ	<i>[Единовременно /ежемесячно/ежегодно]</i> по тарифам банка
ИТОГО платежей в пользу Кредитора: ___ (___) рублей РФ <i>(Указывается сумма всех вышеперечисленных платежей в пользу Кредитора).</i>			
Платежи в пользу третьих лиц			

*Включается в текст Договора при кредитовании на погашение ранее предоставленного кредита в случае оформления последующей ипотеки, если фактическая сумма кредита на момент подписания Договора неизвестна

¹Сумма всех платежей по кредиту, размеры и сроки уплаты которых известны на момент заключения Договора, в том числе в пользу третьих лиц, выраженная в процентах годовых.

² Сумма платежей в пользу кредитора и в пользу третьих лиц.

**Перечень платежей и их наименование, за исключением пп. 1–2, могут уточняться Кредитором, при условии соблюдения действующего законодательства РФ.

5.	Расходы, связанные с проведением оценки рыночной стоимости недвижимости (если оценка производится за счет средств Заемщика)	_____ (____) рублей РФ	Единовременно при заключении договора об оценке рыночной стоимости
6.	Расходы на страховое обеспечение кредита ³		
Обязательные виды страхования:			
6.1.	Имущественное страхование	_____ (____) рублей РФ <i>Указывается сумма за весь срок кредитования</i>	За весь срок кредитования (уплачивается в периоды, установленные договором страхования)
Виды страхования, оформляемые по соглашению Сторон в целях защиты интересов Заемщика:			
6.2.	Личное страхование	<input type="checkbox"/> <i>При наличии данного вида обеспечения в поле проставляется «да» либо знак «✓»</i>	_____ (____) рублей РФ <i>При наличии данного вида обеспечения указывается сумма за весь срок кредитования</i>
		<input type="checkbox"/> <i>При отсутствии данного вида обеспечения в поле проставляется «нет» либо знак «✓»</i>	
6.3.	Титульное страхование	<input type="checkbox"/> <i>При наличии данного вида обеспечения в поле проставляется «да» либо знак «✓»</i>	_____ (____) рублей РФ <i>При наличии данного вида обеспечения указывается сумма за весь срок осуществления страхования от данного вида риска</i>
		<input type="checkbox"/> <i>При отсутствии данного вида обеспечения в поле проставляется «нет» либо знак «✓»</i>	
6.4.	Страхование ответственности	<input type="checkbox"/> <i>При наличии данного вида обеспечения в поле проставляется «да» либо знак «✓»</i>	_____ (____) рублей РФ <i>При наличии данного вида обеспечения указывается сумма за весь срок осуществления страхования от данного вида риска</i>
		<input type="checkbox"/> <i>При отсутствии данного вида обеспечения в поле проставляется «нет» либо знак «✓»</i>	
ИТОГО платежей в пользу третьих лиц _____ (____) рублей РФ. <i>(Указывается сумма всех вышеперечисленных платежей в пользу третьих лиц).</i>			

³ Здесь и далее по тексту информация о платежах по договорам страхования указана исходя из тарифов, известных Кредитору на дату заключения Договора, и могут меняться в течение срока действия Договора, а также с учетом индивидуальных особенностей заемщика и предмета ипотеки.

Перечень платежей по ипотечному кредиту, не включенных в расчет полной стоимости кредита***

№ п/п	Наименование	Момент оплаты
1.	Платежи заемщика, обязанность осуществления которых заемщиком следует не из условий Договора, а из требований федерального закона	
1.1	Государственные пошлины за регистрацию права	Единовременно в момент обращения
1.2	Затраты на нотариальное удостоверение документов, необходимых для предоставления кредита и государственной регистрации права собственности	Единовременно в момент обращения
2.	Платежи, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Заемщиком условий Договора:	
2.1.	Пени, связанные с несоблюдением заемщиком условий Договора	Начисляются за каждый день просрочки
3.	Платежи Заемщика по обслуживанию кредита, которые предусмотрены Договором и величина и (или) сроки уплаты которых зависят от решения заемщика и (или) варианта его поведения	Единовременно в момент обращения
4.	Платежи Заемщика за услуги, оказание которых не обуславливает возможность получения кредита и не влияет на величину полной стоимости кредита в части процентной ставки и иных платежей, при условии, что Заемщику предоставляется дополнительная выгода по сравнению с оказанием таких услуг на условиях публичной оферты и заемщик имеет право отказаться от услуги в течение четырнадцати календарных дней с возвратом части оплаты пропорционально стоимости части услуги, оказанной до уведомления об отказе.	Единовременно в момент обращения

Кредитор и Заемщик настоящим подтверждают, что:

1. Заемщик уведомлен о дополнительных расходах в пользу Кредитора и третьих лиц, связанных с предоставлением и обслуживанием кредита.
2. Настоящий документ составлен по имеющейся у Кредитора информации на момент подписания Договора.
3. Кредитор до заключения Договора _____ (указывается дата) довел до сведения Заемщика информацию о полной стоимости кредита в соответствии с Указанием Банка России от 13.05.2008 № 2008-У «О порядке расчета и доведения до заемщика – физического лица полной стоимости кредита», а также информацию о перечне и размере платежей Заемщика, связанных с несоблюдением им условий Договора.

Ф.И.О. Заемщика	Подпись	Дата
Ф.И.О. Заемщика	Подпись	Дата
Ф.И.О. Заемщика	Подпись	Дата
Ф.И.О., должность уполномоченного на подписание от имени Кредитора лица	Подпись	Дата

М.П.

***Перечень платежей и их наименования могут уточняться Кредитором.

Информация об условиях предоставления и погашения кредита по состоянию на дату заключения Договора

Условия предоставления кредита

Максимальная* сумма кредита,
руб.

Процентная ставка, % годовых⁵

Максимальный* размер
ежемесячного платежа, руб.

Срок кредитования, мес.

Порядок исполнения условий Договора

Плановые платежи и порядок их оплаты	
Наименование платежа	Способ погашения
_____ (руб.) Аннуитетный платеж по кредиту	Оплачивается ежемесячно по реквизитам кредитора с таким расчетом, чтобы платеж поступил на расчетный счет кредитора не позднее последнего числа месяца. ⁶ Если последнее число месяца приходится на выходной или праздничный день – не позднее первого рабочего дня, следующего за указанным выходным (праздничным) днем.
_____ (руб.) Имущественное страхование	Оплачивается страховой компании ежегодно в срок, установленный договором страхования, в течение всего срока действия Договора. Способы оплаты определяются страховой компанией. <i>Способ может редактироваться кредитором.</i>
_____ (руб.) Личное страхование (графа включается при наличии соответствующего вида страхования)	Оплачивается страховой компании ежегодно в срок, установленный договором страхования, в течение всего срока действия Договора. Способы оплаты определяются страховой компанией. <i>Способ может редактироваться кредитором.</i>
_____ (руб.) Титульное страхование (графа включается при наличии соответствующего вида страхования)	<i>Указывается порядок оплаты, установленный договором страхования.</i>
_____ (руб.) Страхование ответственности (графа включается при наличии)	Оплачивается страховой компании одновременно при заключении договора страхования. <i>Способ может редактироваться кредитором.</i>

⁴ Приложение № 2 к Договору носит информационный характер, отражает содержание Договора и не влечет возникновения дополнительных обязанностей у сторон Договора. Указанные в приложении данные актуальны на момент заключения Договора, в случае изменения каких-либо изначальных параметров по сделке приоритетным считается содержание Договора. Внесение изменений в текст приложения не требуется.

* Включается в текст Договора при кредитовании на погашение ранее предоставленного займа в случае оформления последующей ипотеки, если фактическая сумма займа на момент подписания Договора неизвестна.

⁵ Проценты за пользование кредитом на дату заключения Договора оплачиваются в пользу кредитора.

⁶ В связи с тем, что сроки прохождения межбанковских платежей могут быть более трех рабочих дней, рекомендуется производить оплату не позднее чем за пять дней до конца месяца или вносить платежи непосредственно в кассу кредитора (при ее наличии).

соответствующего вида страхования)		
Исполнение условий договора, погашение задолженности, полное исполнение обязательств		
Ситуация	Необходимые действия заемщика	Последствия
Отказ заемщика от получения кредита	До фактического предоставления кредита направить письменное заявление кредитору об отказе от получения кредита.	Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения заявления об отказе от получения кредита кредитором.
Внесение частичного досрочного погашения	<p>1. Направить кредитору уведомление о досрочном возврате кредита 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 кредитору уведомления кредитор вправе не учитывать досрочный платеж в указанную заемщиком дату.</p> <p>При определении суммы частичного досрочного погашения необходимо обратить внимание на тот факт, что внесение частичного досрочного погашения не освобождает от обязанностей по уплате ежемесячного платежа по кредиту, в связи с чем сумма, внесенная на счет кредитора до конца месяца, в котором заявлено частичное досрочное погашение, должна составлять сумму досрочного погашения, увеличенную на размер ежемесячного платежа по кредиту.</p>	<p>После осуществления частичного досрочного возврата кредита по желанию заемщика могут быть осуществлены два варианта расчета:</p> <p>1. Размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата кредита сокращается (производится, если заемщиком не было предложено иного варианта пересчета графика платежей).</p> <p>2. С согласия кредитора и при наличии письменного заявления заемщика размер Ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического Остатка суммы кредита и срока возврата кредита. В таком случае заемщик осуществляет ежемесячный платеж за месяц, в котором было осуществлено частичное досрочное погашение кредита в прежнем размере, и изменение размера будет применяться со следующего месяца. Независимо от примененного варианта расчета кредитор подписывает и направляет (передает) заемщику новый график платежей в уведомительном порядке в срок до 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за месяцем совершения частичного досрочного возврата кредита.</p>
Полное погашение кредита	<p>1.Рекомендуется обратиться к кредитору/представителю кредитора с просьбой об осуществлении расчета суммы, которую необходимо внести в счет полного погашения обязательств по кредиту. (Такая рекомендация обусловлена высокой вероятностью наличия ошибок при самостоятельном расчете суммы полного досрочного погашения, которая включает в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита и суммы начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии), при этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы кредита по дату поступления денежных средств на счет кредитора либо внесения в кассу кредитора.)</p> <p>2.Направить кредитору уведомление о досрочном возврате кредита 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 кредитору уведомления кредитор вправе не учитывать досрочный платеж в указанную заемщиком дату.</p> <p>3. После исполнения обязательств в полном объеме* представитель кредитора проведет разъяснительную работу и сообщит о дальнейших действиях, направленных на снятие обременения с предмета ипотеки.</p>	Снятие обременения с предмета залога. Залогодержатель осуществляет передачу Закладной Залогодателю в порядке и сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ.

	*Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет кредитора либо внесения в кассу кредитора денежных средств в сумме Остатка суммы кредита, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но не уплаченных за пользование кредитом процентов, а также сумм неустойки (при наличии).	
Возникновение временных финансовых затруднений и отсутствие возможности по каким-либо причинам вовремя внести ежемесячный платеж за кредит	<p>1.Продолжить делать выплаты в максимально возможном размере.</p> <p>2.Сообщить кредитору (уполномоченному кредитором лицу) о невозможности исполнения обязательств по Договору с подробным объяснением причин этих затруднений и предполагаемого срока их разрешения, а также существующих (потенциальных) возможностей по частичному погашению кредита.</p> <p>3.Рассмотреть возможность реструктуризации кредита или перекредитования, узнать у кредитора (уполномоченного кредитором лица) основные условия и порядок реструктуризации ипотечного кредита.</p>	<p>1. В случае своевременного обращения к кредитору в целях урегулирования проблем с погашением задолженности риск возникновения негативных последствий для заемщика минимален.</p> <p>2. Проблемы с платежами по обязательствам сообщаются в бюро кредитных историй, негативная информация в бюро кредитных историй может повлиять на возможность получения кредита в будущем, в связи с чем необходимо своевременно обратиться к кредитору (уполномоченному кредитором лицу) для совместного поиска вариантов урегулирования в досудебном порядке самостоятельно.</p> <p>3. Согласно ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.</p> <p>4. В случаях, когда реализация заложенного имущества происходит в принудительном порядке после вынесения судом соответствующего решения, существует вероятность недостаточности денежных средств от реализации имущества для полного погашения задолженности по кредиту. При этом обязанность по выплате оставшейся части долга может быть возложена на заемщика.</p> <p>5. Реализации заложенного имущества в судебном порядке возможно избежать, если будет достигнуто соглашение с залогодержателем о порядке добровольной реализации заложенного имущества во внесудебном порядке на условиях полного погашения долга.</p> <p>Заемщик отвечает по своим обязательствам перед кредитором <u>всем своим имуществом</u> в пределах задолженности по основному долгу, процентам, неустойкам и расходам, связанным со взысканием задолженности по кредиту.</p>
Очередной ежемесячный платеж не внесен в указанный в кредитном договоре срок (при этом у заемщика есть возможность вносить последующие платежи)	<p>1.В связи с тем, что после возникновения просроченной задолженности на сумму кредита продолжают начисляться проценты, а также пени, необходимо уточнить у кредитора полный размер просроченной задолженности на планируемую дату ее погашения.</p> <p>2.Для сохранения положительной кредитной истории и репутации необходимо внести платеж в сумме, достаточной для погашения просроченной задолженности.</p>	Санкции в соответствии с п. 3 раздела «Санкции, предусмотренные кредитным договором» настоящего приложения к Договору.
Не внесен в срок платеж в счет уплаты страховой премии/страхового взноса по договору страхования предмета залога от рисков утраты и повреждения	<p>1.Необходимо позвонить кредитору/представителю кредитора и сообщить предполагаемую дату осуществления платежа.</p> <p>2.Для сохранения положительной кредитной истории и репутации необходимо незамедлительно оплатить страховой платеж.</p>	Кредитор имеет право потребовать полного досрочного погашения кредита.

<p>Не внесен в срок страховой платеж (страхование жизни и здоровья заемщика) (графа добавляется при наличии в кредитном договоре условия о личном страховании и кредитовании на цели, не соответствующие ипотечным кредитным продуктам «Новостройка (ВЭБ)» и «Молодые учителя»)</p>	<p>В случае нарушения обязательств по личному страхованию кредитор уведомит о внеплановом пересмотре процентной ставки по кредиту и пришлет новый график платежей.</p> <p>В случае оплаты страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления кредитором об изменении процентной ставки, новая процентная ставка по кредиту и новый график платежей не вступают в силу.</p>	<p>Повышение процентной ставки на процентных пункта (указывается действующий размер страховой маржи) в случае неоплаты страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления заемщика кредитором об изменении процентной ставки.</p>
<p>Переплата</p>	<p>Переплата возникает в случае перечисления платежа в сумме, превышающей размер обязательств по возврату остатка суммы кредита, начисленных, но неуплаченных процентов, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии) (имеется в виду ситуация, когда денежные средства вносятся на счет кредитора в отсутствие заявления о внесении досрочного платежа).</p> <p>1. Внесение платежей в размере, предусмотренном графиком платежей, позволит избежать ситуации с переплатой.</p> <p>2. Для своевременного регулирования порядка возврата переплаты необходимо заблаговременно написать заявление в адрес кредитора с информацией о реквизитах банковского счета для возврата переплаты.</p> <p>3. При отсутствии соответствующего заявления сумма переплаты может быть направлена кредитором в счет исполнения обязательств по кредитному договору, срок исполнения которых наступил.</p>	<p>1. При наличии соответствующего письменного заявления заемщика, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета/банковского счета иного лица, указанного заемщиком в качестве получателей суммы переплаты, сумма Переплаты, превышающая накладные расходы кредитора по возврату Переплаты, возвращается на банковский счет, указанный в заявлении заемщика, за исключением случаев, когда сумма переплаты была учтена кредитором в качестве Ежемесячного платежа и/или досрочного платежа.</p> <p>2. При отсутствии письменного заявления, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета/банковского счета иного лица, указанного заемщиком в качестве получателей суммы переплаты, в том числе в случае передачи кредитором прав на закладную некредитной организации (владельцу Закладной), сумма переплаты по усмотрению владельца Закладной может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств заемщика:</p> <ul style="list-style-type: none"> • по уплате ежемесячного платежа в процентном периоде (процентных периодах), следующем за календарным месяцем поступления переплаты на счет кредитора; • в качестве досрочного платежа по возврату остатка суммы кредита при получении кредитором уведомления о внесении досрочного платежа; • просроченной задолженности (при ее возникновении).
<p>Уведомление кредитора о наступивших событиях</p>		
<p>Изменилось место жительства, контактные телефоны или паспортные данные</p>	<p>Не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения направить письменное уведомление кредитору (уполномоченному кредитором лицу).</p>	<p>В случае неуведомления кредитора об изменениях возникает риск неполучения заемщиком информации, предоставленной которой предусмотрено Кредитным договором, что в свою очередь может повлечь неисполнение обязательств по Договору.</p>
<p>Изменение страховой компании, в которой осуществляли страхование в соответствии с условиями Договора</p>	<p>Заблаговременно (до наступления срока оплаты очередного страхового взноса) обратиться с заявлением об изменении страховой компании к кредитору (уполномоченному кредитором лицу) (форму заявления можно уточнить у кредитора или уполномоченного кредитором лица).</p>	<p>Ответственность в соответствии с условиями Договора в зависимости от предусмотренных видов страхования.</p>
<p>Планируется перепланировка в заложенном имуществе</p>	<p>Необходимо направить кредитору (уполномоченному кредитором лицу) следующие документы:</p> <ul style="list-style-type: none"> – заявление (форму заявления можно уточнить у кредитора или уполномоченного кредитором лица); – проект перепланировки и/или переустройства предмета ипотеки, 	<p>После получения согласия залогодержателя на перепланировку перепланировка может быть осуществлена. При необходимости кредитор (уполномоченное кредитором лицо) сообщит о порядке внесения изменений в документацию. Осуществление перепланировки без согласия кредитора является грубым нарушением правил пользования недвижимым</p>

	<p>согласованный с Бюро технической инвентаризации или составленный организацией, имеющей право на проектную деятельность (подтверждается наличием свидетельства);</p> <p>– решение органа местного самоуправления о согласовании перепланировки и/или переустройства жилого помещения.</p> <p>Кредитор (уполномоченное кредитором лицо) сообщит дальнейший порядок действий.</p>	<p>имуществом, его содержания и ремонта. Данное обстоятельство может повлечь за собой требование залогодержателя о полном досрочном исполнении обязательств по Договору.</p>
Произошла смена фамилии или имени, или отчества	<p>Не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения обратиться к кредитору (уполномоченному кредитором лицу) и предоставить ему:</p> <ul style="list-style-type: none"> • заявление о смене данных; • копию свидетельства о браке (или иного документа, подтверждающего смену данных); • копию нового паспорта (копия паспорта предоставляется не позднее 14 календарных дней с даты его получения, но не позднее 60 календарных дней с даты изменения фамилии). 	<p>При необходимости кредитор (уполномоченное кредитором лицо) сообщит о порядке внесения изменений в документацию.</p>
Информация о финансовом положении и доходах	<p>Необходимо направить информацию о финансовом положении не позднее 14 дней с момента получения соответствующего запроса от кредитора</p>	
Информация и документы, предоставляемые кредитором		
Информация о плановом (ежегодном) изменении процентной ставки	<p><i>После завершения периода фиксации процентной ставки (период фиксации определялся при выдаче кредита и установлен в кредитном договоре) кредитор ежегодно в срок до 01 марта направляет (почтовым отправлением с уведомлением о вручении) заемщику новый график платежей вместе с уведомлением об изменениях, в котором указывается новое значение процентной ставки (графа исключается при фиксации процентной ставки на весь срок кредитования).</i></p>	
Информация о внеплановом изменении процентной ставки (в случае нарушения заемщиками обязательств по Личному страхованию) (графа добавляется при наличии в кредитном договоре условия о личном страховании и кредитовании на цели, не соответствующие ипотечным кредитным продуктам «Новостройка (ВЭБ)» и «Молодые учителя»)	<p><i>В случае нарушения обязательств по личному страхованию кредитор уведомляет заемщика не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страхового взноса, о внеплановом пересмотре процентной ставки по кредиту и направляет ему новый график платежей.</i></p> <p><i>В случае оплаты заемщиком страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления заемщика кредитором об изменении процентной ставки, новая процентная ставка по кредиту и новый график платежей не вступают в силу</i></p>	
Информация об изменении полной стоимости кредита	<p>При каждом изменении полной стоимости кредита (при изменении параметров и условий кредитования, например, при частичном досрочном погашении кредита, изменении условий страхования и страховых тарифов, изменении размера процентной ставки по кредиту и др.) кредитор передает/направляет соответствующее письменное уведомление заемщикам.</p>	
Передача прав на закладную	<p>Являясь ценной бумагой, к которой применяются общие правила о ценных бумагах, установленные главой 7 Гражданского кодекса РФ, закладная также может быть самостоятельным объектом гражданских правоотношений, предметом залога или других сделок, такие сделки являются распространенной практикой и не влияют на условия исполнения Договора, а также никак не затрагивают права и обязанности заемщика, установленные закладной.</p> <p>В случае передачи прав на закладную новому владельцу кредитор письменно уведомляет об этом заемщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав на Закладную с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения заемщиком обязательств по Договору.</p>	
Справка о размере остатка суммы кредита и размере начисленных, но неуплаченных процентов за пользование	<p>Предоставляется кредитором безвозмездно на основании письменного заявления заемщика.</p>	

кредитом, и штрафных санкций, предусмотренных кредитным договором	
Информация об уполномоченном кредитором лице	В случае передачи прав на закладную новому владельцу одновременно с уведомлением о переходе прав на закладную заемщику сообщается информация об уполномоченном кредитором лице (при наличии). Уполномоченное кредитором лицо осуществляет функции контроля за исполнением заемщиком взятых на себя обязательств по Закладной.

Санкции, предусмотренные кредитным договором

Условие договора, за нарушение которого применяется санкция		Санкция	Последствия	
1.	Нарушение сроков возврата кредита	Неустойка в виде пеней в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы просроченного платежа ⁷ за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет кредитора (включительно)		
2.	Просрочка осуществления очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней	Требование о полном досрочном исполнении обязательств (суммы кредита, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии))	При неисполнении требования о полном досрочном исполнении обязательств кредитор обращает взыскание на недвижимое имущество (в судебном порядке), вследствие чего заемщик может потерять жилье, являющееся предметом залога	
3.	Просрочка в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна			
4.	Полная или частичная утрата или повреждение предмета залога			
5.	Грубое нарушение правил пользования предметом залога, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности предмета залога, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения предмета залога			
6.	Необоснованный отказ кредитору в проверке предмета залога			
7.	Обнаружение незаявленных обременений на недвижимое имущество			
8.	Неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по Имущественному страхованию			
9.	Неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по Личному страхованию <i>(графа добавляется при наличии в кредитном договоре условия о личном страховании и кредитовании на цели, не соответствующие ипотечным кредитным продуктам «Новостройка (ВЭБ)» и «Молодые учителя»)</i>			<i>Повышение процентной ставки на ____ процентного пункта (указывается действующий размер страховой маржи)</i>
10.	Нецелевое использование заемщиком кредита			Право кредитора предъявить в судебном порядке требование о расторжении Договора, а также, если на момент нарушения состоялся

⁷ Просроченный платеж – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные кредитным договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату кредита и/или уплате начисленных процентов.

11.	Неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком любого из обязательств, предусмотренных кредитным договором, <i>(выбирается вариант: Договором приобретения/договором участия в долевом строительстве/договором уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве/договором об уплате паявого взноса в жилищный, жилищно-строительный, жилищно-накопительный кооператив либо уставом жилищного, жилищно-строительного, жилищно-накопительного кооператива), договором об ипотеке (исключается при ипотеке в силу закона)</i>	факт выдачи кредита, – возврата суммы кредита, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии)
12.	Обнаружение кредитором недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных заемщиком документах для получения кредита	

ОСНОВНЫЕ РИСКИ ЗАЕМЩИКА ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Заключая ипотечную сделку, заемщик должен правильно оценить свои финансовые возможности, поскольку он принимает на себя долгосрочные обязательства своевременно погашать задолженность по основному долгу и проценты за пользование кредитом. При принятии решения заемщику целесообразно также учитывать следующие риски.

Риск потери/снижения доходов. Данный риск обусловлен потерей работы, снижением заработной платы, повышением расходов заемщика, потерей дохода вследствие утраты трудоспособности. Данный вид риска минимизирован требованием кредитора, ограничивающим отношение ежемесячных платежей заемщика по ипотечному кредиту, включая платежи по другим кредитам и обязательствам, к ежемесячному доходу заемщика величиной 45%. В целях комплексной защиты заемщику рекомендуется заранее застраховать свою жизнь и здоровье (впоследствии за счет страховки может быть осуществлено погашение кредита).

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

Риск дефолта и выселения. У любого заемщика могут возникнуть непредвиденные затруднения с погашением кредита. Важно понимать, что в случае отсутствия возможности оплачивать кредит сегодня и в ближайшем будущем залоговое жилье может быть продано с торгов с целью погашения накопившейся задолженности по кредиту. Заемщик отвечает по своим обязательствам перед кредитором всем своим имуществом в пределах задолженности по основному долгу, процентам, неустойкам и расходам, связанным со взысканием задолженности по кредиту. Для того чтобы минимизировать задолженность, оптимизировать процесс ее погашения и сохранить жилье, заемщику необходимо оперативно обратиться к кредитору за реструктуризацией задолженности либо в случае, если размер первоначального взноса минимальный заблаговременно, на этапе получения кредита заключить договор Страхования ответственности для снижения долговой нагрузки.⁸

⁸ По договору Страхования ответственности заемщик может застраховать свою ответственность по кредитному договору на случай, если денежных средств, вырученных за счет продажи предмета ипотеки (при обращении взыскания в случае потери платежеспособности), не хватит для погашения задолженности по кредиту, соответственно погашение оставшейся части кредита будет осуществляться за счет средств страховой компании; страхование осуществляется только на этапе выдачи кредита; страховую премию (взнос) платит заемщик; страховая премия, в соответствии с Законом об ипотеке, должна быть уплачена сразу за весь срок действия договора страхования — единовременно; размер страховой выплаты банку ограничен Законом об ипотеке — выплата не может превысить 20% от стоимости заложенного объекта недвижимости.

Риск утраты предмета залога. Приобретая недвижимость, стоит учесть, что существует риск уничтожения или повреждения (пожар, залив, взрыв и т. д.) предмета залога (жилого помещения), что является основанием для предъявления кредитором требования о полном досрочном погашении ипотечного кредита. В целях минимизации указанного риска законодательством установлено требование об обязательном страховании залогодателем предмета залога. Получение ипотечного кредита требует своевременной оплаты страховой премии.

Риск утраты права собственности на предмет залога (жилое помещение). При покупке недвижимости существует риск того, что сделку признают недействительной или незаконной в связи с тем, что при ее заключении были нарушены права законных собственников или тех, кто имеет право на эту недвижимость (несовершеннолетний ребенок, наследник умершего собственника), либо право собственности прекратится на часть предмета залога (жилого помещения) или долю в праве собственности на предмет залога (жилое помещение) в связи с разделом общего имущества супругов. В этом случае нет гарантии, что продавец вернет уплаченную за недвижимость сумму. Чтобы не оказаться в подобной ситуации, рекомендуется застраховаться от риска утраты права собственности на имущество (страхование титула). Страхование титула целесообразно осуществлять на срок не менее трех лет с момента регистрации права собственности, таким образом можно избежать негативных последствий недействительности сделок, по основаниям на которые распространяются общие сроки исковой давности. *(исключается при залоге имеющегося жилья и при кредитовании на строительство квартиры/жилого дома)*

Риск увеличения процентной ставки и размера ежемесячного платежа. Данный риск обусловлен непредсказуемостью значений процентной ставки в будущие периоды вследствие прямой зависимости размера ставки от уровня инфляции в потребительском секторе. Значение годовой процентной ставки определяется как сумма уровня инфляции и надбавки к уровню инфляции, как на дату заключения Договора, так и после окончания периода фиксации годовой процентной ставки (при проведении ежегодного пересмотра процентной ставки в соответствии с условиями Договора. Уровень инфляции - уровень инфляции в потребительском секторе, определенный на основе значения индекса потребительских цен на все товары и услуги по Российской Федерации за соответствующий период (декабрь к декабрю), публикуется в открытом доступе на официальном сайте Росстата www.gks.ru. Таким образом, используя прогнозные значения уровня инфляции возможно планировать размер платежа на каждый календарный год. При благоприятной рыночной конъюнктуре процентная ставка по кредиту ниже, чем по кредиту с фиксированной ставкой. При росте уровня инфляции значение процентной ставки пропорционально возрастает, увеличивается и размер ежемесячного платежа. Во избежание ситуации, при которой из-за кризисных явлений в экономике размер платежа может увеличиться до уровня, несоразмерного платежеспособности заемщика, устанавливается период фиксации процентной ставки, в течение которого значение процентной ставки не зависит от колебаний уровня инфляции, а также вводится ограничение размера процентной ставки – максимум ____ *(указывается максимальный размер процентной ставки)* годовых. В случае резкого роста инфляции проценты по кредиту не превысят установленного уровня *(пункт исключается при кредитовании на условиях фиксации процентной ставки на весь срок кредита)*.

Риск при участии в долевом строительстве. В случае участия заемщика в долевом строительстве основным видом риска является риск незавершения или несвоевременного завершения строительства жилого дома. Этот риск частично оправдан тем, что цена жилья в период строительства зачастую ниже, чем после его окончания. Выполнение застройщиками требований ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» гарантирует максимальную защиту интересов заемщика, приобретающего жилье путем заключения договора участия в долевом строительстве. Рекомендуется приобретать жилье, строительство которого осуществляется в рамках вышеуказанного закона *(включается в текст при кредитовании на приобретение квартиры путем участия в долевом строительстве)*.
