

УТВЕРЖДЕНА

приказом заместителя генерального
директора АО «АИЖК»
от «09» августа 2017 г. № 192-од

Типовая форма Кредитного договора / Договора займа

Полная стоимость [кредита/займа]¹

на дату заключения Договора

____ (____)

**(УКАЗЫВАЕТСЯ ЦИФРАМИ И ПРОПИСНЫМИ
БУКВАМИ)**

ПРОЦЕНТОВ ГОДОВЫХ.

____ (____) **РУБЛЕЙ²**

**(УКАЗЫВАЕТСЯ ЦИФРАМИ И ПРОПИСНЫМИ
БУКВАМИ)**

Значение полной стоимости [кредита (ПСК)/ займа (ПСЗ)] изменяется в течение срока [кредита/займа] при изменении параметров и условий кредитования, например, при частичном досрочном погашении [кредита/ займа], изменении условий страхования и страховых тарифов, изменении размера процентной ставки по Договору и др. При каждом изменении [ПСК/ПСЗ] Кредитор передает/направляет соответствующее письменное уведомление Заемщику.

[КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР / ДОГОВОР ЗАЙМА] № _____

(Заемные средства предоставлены в рамках ипотечного кредитного продукта
_____ с применением опции «_____»³)

Город _____

«__» _____ г.

¹Здесь и далее по тексту Договора варианты, прописанные курсивом и заключенные в квадратные скобки [], выбираются Кредитором в зависимости от вида сделки, при этом шрифт приводится в соответствие с основным текстом Договора, курсив снимается.

²Здесь и далее по всему тексту Договора под рублями подразумеваются рубли Российской Федерации.

³Указывается наименование ипотечного кредитного продукта АО «АИЖК», в рамках которого предоставляются Заемные средства и (при наличии) наименование опции. Типовая форма используется при кредитовании в рамках продуктов: «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства» (в том числе с применением опций «Переменная ставка», «Материнский капитал», «Справка о доходах по форме кредитора», «Апартаменты», «Легкая ипотека»), «Перекредитование» (в том числе с применением опций «Переменная ставка», «Справка о доходах по форме кредитора», «Легкая ипотека»), «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» (в том числе с применением опции «Справка о доходах по форме кредитора»). Если какой-либо пункт применяется только в случае предоставления Заемных средств с применением опции «Переменная ставка», «Материнский капитал» или «Апартаменты», то к данному пункту указан соответствующий комментарий. По умолчанию все пункты применимы к опции «Переменная ставка», «Материнский капитал» и «Апартаменты». Для опций «Справка о доходах по форме кредитора» и «Легкая ипотека» нет специальных пунктов, пункты Договора формируются в зависимости от ипотечного продукта и опции (при наличии), с которыми применяется данная опция.

_____ (полное наименование организации), являющ_ся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от _____ г. № _____)⁴ (курсив добавляется если Кредитором является кредитная организация), именуемое в дальнейшем **Кредитор**, в лице _____, действующего(-ей) на основании _____, с одной стороны, и

гр. _____, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____ «____» _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по месту жительства: город _____, улица _____, дом _____, корпус _____, квартира _____,

гр. _____, паспорт: серия _____ номер _____, выдан _____, «____» _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по месту жительства: город _____, улица _____, дом _____, корпус _____, квартира _____, выступающие в качестве солидарных заемщиков, имеющих солидарные права, обязанности и ответственность,

именуемый(-ая,-ые) в дальнейшем **Заемщик(и)**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий [Кредитный договор/ Договор займа] (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Термины и определения

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

График платежей – информационный расчет Ежемесячных платежей Заемщика, составляемый Кредитором и предоставляемый Заемщику способом, определенным настоящим Договором, по факту предоставления Заемных средств, а также в случаях изменения размера Ежемесячного платежа и/или Процентной ставки (если предусмотрено условиями Договора) и/или Срока пользования заемными средствами в соответствии с условиями Договора, в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Договору. График платежей в отношении плановых Ежемесячных платежей учитывает случаи, когда последний календарный день Процентного периода совпадает с Нерабочим днем.

Договоры страхования – договоры (полисы) страхования, прописанные в разделе 3.7.2 Договора, по условиям которых первым выгодоприобретателем является Кредитор.

Ежемесячный платеж – ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату Заемных средств (Основного долга) и уплате начисленных процентов (Плановых и/или Накопленных – **включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»**) в соответствии с Графиком платежей.

Заемные средства – сумма денежных средств, предоставленная Заемщику(ам) в рамках настоящего Договора (далее по тексту Договора равнозначным термином является «Основной долг»).

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) Предмета ипотеки.

Залогодатель – собственник Предмета ипотеки.

Залогодержатель (Кредитор) – законный владелец Закладной.

⁴ Здесь и далее формулировки, прописанные курсивом, но не выделенные серым цветом, включаются в текст договора (при этом шрифт приводится в соответствие с основным текстом Договора, курсив снимается) в соответствии с комментариями, выделенными серым цветом. Все комментарии, выделенные серым цветом, не включаются в текст Договора и удаляются при его заполнении. Все пояснения по тексту Договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием Договора и в текст Договора не включаются. В случае, если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании Договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста (в том числе сносок по тексту), номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту Договора, а также сноски, подлежат корректировке.

Имущественное страхование – страхование рисков, связанных с утратой (гибелью), недостачей или повреждением недвижимого имущества, являющегося Предметом ипотеки.

Личное страхование – страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Заемщика, имеющего доход на дату заключения Договора, в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) *(включается при наличии)*.

Личный кабинет заемщика – информационное пространство, представляющее собой web-сервис, предназначенный для обмена информацией между Заемщиком и Кредитором в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации, доступ к которому предоставляется Кредитором (при наличии соответствующего сервиса) с использованием индивидуального логина и пароля.

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

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

Остаток основного долга (заемных средств) – Сумма заемных средств согласно п. 3.1 Договора, за вычетом поступивших Кредитору платежей в счет ее возврата.

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

Переплата – поступивший Кредитору в отсутствие уведомления о досрочном возврате Заемных средств платеж Заемщика в сумме, превышающей размер обязательств по возврату Остатка основного долга, начисленных процентов *(Плановых и/или Накопленных – включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии).

Плановые проценты – проценты, начисленные за текущий Процентный период на Остаток основного долга, указанный в Графике платежей по состоянию на начало текущего Процентного периода. *(Данный термин и определение вводятся при кредитовании с применением опции «Переменная ставка».)*

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

Предмет ипотеки – имущество (недвижимое имущество либо имущественные права требования), обеспечивающее исполнение обязательств по Договору и передаваемое в залог по договору об ипотеке, или залог которого возникает на основании федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при наступлении указанных в нем обстоятельств (ипотека в силу закона).

Просроченный платеж – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные Договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату Остатка основного долга и/или уплате начисленных процентов *(Плановых и/или Накопленных – включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*.

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

2. Предмет договора

- 2.1. По настоящему Договору Кредитор обязуется предоставить Заемщику Заемные средства в сумме и порядке, предусмотренных настоящим Договором, а Заемщик обязуется возвратить

- Кредитору Заемные средства, уплатить проценты за пользование ими и неустойку (при наличии) на условиях, установленных Договором.
- 2.2. Денежные обязательства Заемщика, возникающие из настоящего Договора, обеспечены способами, предусмотренными разделом 3.7 Договора.
- 2.3. Права Кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета ипотеки подлежат удостоверению Закладной.

3. Индивидуальные условия предоставления Заемных средств.

3.1.

- предоставление Заемных средств в рамках продуктов «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры», «Перекредитование» (без последующей ипотеки):

Сумма заемных средств – _____ (_____) рублей.

- предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (с оформлением последующей ипотеки):

Максимальная сумма заемных средств – _____ (_____) рублей. Сумма фактически предоставленных по Договору денежных средств указывается в Графике платежей, подписываемом Сторонами и являющемся приложением к Договору.

3.2. Процентная ставка.

- если процентная ставка является фиксированной на весь срок действия Договора (по всем продуктам **без применения опции «Переменная ставка»**) п. 3.2.1 излагается в следующей редакции:

- 3.2.1. С даты заключения Договора по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), если Договором не предусмотрено иное, процентная ставка составляет _____ (_____) процентов годовых. (По всем продуктам указывается ставка, повышенная на размер страховой маржи; по продукту «Перекредитование» с увеличенной процентной ставкой до момента оформления ипотеки в пользу Кредитора, указывается ставка, повышенная на размер страховой маржи и дополнительно на 2 п.п. – обязательно для займов в рамках агентской технологии прямой выдачи займов с баланса АО «АИЖК», на усмотрение Кредитора – для кредитов (займов) в рамках рефинансирования, при этом Кредитором может быть установлено иное значение надбавки; по продукту «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» указывается ставка, повышенная на надбавку 4,00; при применении опций «Справка о доходах по форме кредитора» и «Лояльная ипотека» ставка увеличивается на 0,5 п.п.).

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

в случае, если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки – п. 3.2.1.1 и п. 3.2.1.2 в следующей редакции:

- 3.2.1.1. Процентная ставка, установленная п. 3.2.1 Договора, подлежит изменению в случаях: если в течение первого или второго процентного периода:

- а) произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, то с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, процентная ставка уменьшается на _____ (_____) п.п.⁵ и устанавливается в размере _____ (_____) процентов годовых (прописывается процентная ставка согласно 3.2.1, пониженная на 2 п.п., – в рамках агентской технологии, для кредитов (займов) в рамках рефинансирования Кредитором может быть установлен иной размер надбавки);
- б) не произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, то с третьего процентного периода процентная ставка увеличивается на _____ (_____) п.п. и устанавливается в размере _____ (_____) процентов годовых (значение, установленное в пп. а дополнительно увеличенное на надбавку, устанавливаемую Кредитором с третьего процентного периода до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, в рамках агентской технологии – 4,0 п.п., для кредитов (займов) в рамках рефинансирования может быть установлено иное значение надбавки).

⁵ Здесь и далее по всему тексту Договора (при наличии) «п.п.» означает процентные пункты.

3.2.1.2. Процентная ставка, установленная в рамках пп. б п. 3.2.1.1, уменьшается на ____ (_____) п.п. и устанавливается в размере ____ (_____) процентов годовых (значение, установленное в пп. б п. 3.2.1.1, сниженное на 6,0 п.п. (в рамках агентской технологии) или иное значение, установленное Кредитором в рамках рефинансирования) с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора.

в случае, если применяется единоразовое увеличение процентной ставки – п. 3.2.1.1 в следующей редакции:

3.2.1.1. Процентная ставка, установленная п. 3.2.1 Договора, уменьшается на ____ (_____) п.п. (указывается величина в процентных пунктах, на которую была увеличена процентная ставка) с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора.

- *если процентная ставка является переменной в течение срока действия Договора (по всем продуктам, кроме продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры», в случае применения опции «Переменная ставка») включаются п. 3.2.1 и пп. 3.2.1.1-3.2.1.7 в следующей редакции:*

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

$$r = \text{INDEX} + m,$$

где

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

Значение части INDEX рассчитывается по формуле:

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

где

(i) – месяц, предшествующий расчетному календарному кварталу;
 ИПЦ($i-1$) – индекс потребительских цен на товары и услуги первого месяца, предшествующего месяцу (i), в процентах к предыдущему месяцу;
 ИПЦ($i-2$) – индекс потребительских цен на товары и услуги второго месяца, предшествующего месяцу (i), в процентах к предыдущему месяцу;
 ИПЦ($i-3$) – индекс потребительских цен на товары и услуги третьего месяца, предшествующего месяцу (i), в процентах к предыдущему месяцу.

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

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

маржа m – с даты заключения Договора до полного возврата Заемных средств устанавливается в размере ____ (_____) п.п.⁷ (значение, установленное АО «АИЖК», увеличенное на размер страховой маржи, действующей на дату заключения Договора, и на надбавку 0,5 п.п. в случае применения опции «Справка о доходах по форме

⁶ В случае принятия нормативно-правовых актов, отменяющих расчет и использование индекса потребительских цен, с даты, следующей за датой вступления в силу соответствующих нормативно-правовых актов вместо индекса потребительских цен применяется актуальный показатель относительного изменения в процентах уровня потребительских цен на товары и услуги по сравнению с уровнем цен на аналогичные товары и услуги за предыдущий месяц.

⁷ Здесь и далее по всему тексту Договора (при наличии) «п.п.» означает процентные пункты.

кредитора» или опции «Легкая ипотека», а также на надбавку, установленную Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора в рамках продукта «Перекредитование», - 2 п.п. – обязательно для займов в рамках агентской технологии прямой выдачи займов с баланса АО «АИЖК», на усмотрение Кредитора – для кредитов (займов) в рамках рефинансирования, при этом Кредитором может быть установлено иное значение надбавки)

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

3.2.1.2. При проведении Планового пересчета процентной ставки График платежей пересчитывается, при этом Размер ежемесячного платежа остается неизменным, а срок денежного обязательства корректируется в пределах Срока пользования заемными средствами согласно п. 3.3 Договора.

3.2.1.3. График платежей рассчитывается с учетом следующего:

- с даты заключения Договора по конец данного календарного года расчет производится исходя из размера процентной ставки, определенной на дату заключения Договора;
- с даты Планового или Внепланового *(курсив добавляется в случае принятия Заемщиком на дату заключения Договора обязательства осуществлять Личное страхование)* пересчета процентной ставки по конец календарного года, в котором произошло изменение процентной ставки, расчет производится исходя из нового размера процентной ставки;
- на оставшийся период расчет осуществляется в соответствии с прогнозными значениями индекса потребительских цен на товары и услуги в соответствии с Денежно-кредитной политикой, опубликованной на сайте Банка России (www.cbr.ru). При отсутствии прогнозного показателя на определенный год, используется опубликованный прогнозный показатель, максимально приближенный к данному году.

3.2.1.4. После каждого Планового пересчета процентной ставки в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с начала периода кредитования, в течение которого будет применяться новая процентная ставка, Кредитор уведомляет Заемщика о новом значении процентной ставки, направляет Заемщику информацию о [ПСК/ ПСЗ] *(здесь и далее по тексту Договора, если заключается кредитный договор выбирается ПСК, если договор займа – ПСЗ)* и График платежей, рассчитанный исходя из нового значения процентной ставки.

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

3.2.1.6. При проведении Планового или Внепланового пересчета *(курсив добавляется при включении в Договор п. 3.2.2-3.2.8)* процентной ставки новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к Договору и без внесения изменений в Закладную.

На дату заключения Договора процентная ставка составляет ____ (____) процентов годовых (курсив не включается в текст Договора в случае включения в него пунктов 3.2.2-3.2.8).

- *если в рамках продукта «Перекредитование» применяется повышенная процентная ставка до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, включается:*

в случае, если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки – п. 3.2.1.7 в следующей редакции:

3.2.1.7. Процентная ставка также подлежит пересчету в соответствии с формулой, прописанной в п. 3.2.1 Договора, в следующих случаях:

1) если в течение первого или второго процентного периода:

- а) произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, то процентная ставка пересчитывается с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, при этом маржа m устанавливается в размере ____ (____) п.п. *(значение, установленное 3.2.1, за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, в рамках агентской технологии – 2,0 п.п., для кредитов (займов) в рамках рефинансирования Кредитором может быть иное значение надбавки);*

- б) не произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, то процентная ставка пересчитывается с третьего процентного периода, при этом маржа m устанавливается в размере ____ (_____) п.п. (значение, установленное в п. 3.2.1, дополнительно увеличенное на надбавку, устанавливаемую Кредитором с третьего процентного периода до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, в рамках агентской технологии – 4,0 п.п., для кредитов (займов) в рамках рефинансирования может быть установлено иное значение надбавки);
- 2) если государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора произведена по истечении второго процентного периода, то процентная ставка пересчитывается с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, при этом маржа m устанавливается в размере ____ (_____) п.п. (значение, установленное в п. б п. 3.2.1.7, сниженное на 6,0 п.п. (в рамках агентской технологии), для кредитов (займов) в рамках рефинансирования может быть установлено иное значение надбавки).

в случае, если применяется единоразовое увеличение процентной ставки – п. 3.2.1.7 в следующей редакции:

3.2.1.7. Процентная ставка подлежит пересчету с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена государственная регистрация ипотеки в пользу Кредитора, процентная ставка пересчитывается в соответствии с формулой, прописанной в п. 3.2.1 Договора, при этом маржа m устанавливается в размере ____ (_____) п.п. (значение, установленное в п. 3.2.1, за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора).

- *при выборе Заемщиком ипотечного продукта с условием о наличии Личного страхования (применимо для всех продуктов) добавляются следующие пункты (3.2.2-3.2.8):*

- 3.2.2. В период надлежащего исполнения Заемщиком обязательства по Личному страхованию процентная ставка, определенная согласно п. 3.2.1 Договора, уменьшается на ____ (_____) п.п.⁸ (Указывается размер страховой маржи в процентных пунктах. Сноска с расшифровкой сокращения «п.п.» включается только в случае, если она не включалась в вышеизложенные пункты Договора).
- 3.2.3. В случае нарушения Заемщиком обязательств по осуществлению Личного страхования Кредитор обязуется уведомить Заемщика не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страховой премии, об изменении процентной ставки (далее – Внеплановый пересчет процентной ставки). Уведомление Заемщика осуществляется предусмотренными Договором способами.
- 3.2.4. В случае ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательства по Личному страхованию (отсутствие у Кредитора информации об оплаченной премии по договору личного страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Заемщика Кредитором о Внеплановом пересчете процентной ставки) условие п. 3.2.2 Договора прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик был уведомлен Кредитором о Внеплановом пересчете процентной ставки, применяется и действует до даты окончания срока действия Договора процентная ставка согласно п. 3.2.1 Договора, при этом Кредитор предоставляет Заемщику новый График платежей и информацию о [ПСК/ПСЗ] в срок до 15 (пятнадцатого) (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца ввода в действие нового значения процентной ставки.
- 3.2.5. При проведении Внепланового пересчета процентной ставки График платежей пересчитывается, при этом корректируется срок в пределах Срока пользования заемными средствами и размер ежемесячного платежа в соответствии с п. 3.8.1 Договора.
- 3.2.6. Оплата Заемщиком страховой премии по договору личного страхования после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик был уведомлен Кредитором о Внеплановом пересчете процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п. 3.2.2 Договора.

⁸ Здесь и далее по всему тексту Договора (при наличии) «п.п.» означает процентные пункты.

3.2.7. В случае оплаты Заемщиком страховой премии по договору личного страхования до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Заемщика Кредитором о Внеплановом пересчете процентной ставки, процентная ставка согласно п. 3.2.1 Договора и новый График платежей не вступают в силу.

3.2.8. На дату заключения Договора процентная ставка составляет ____ (_____) процентов годовых. *(указывается пониженная на размер страховой маржи процентная ставка)*

- *при предоставлении Заемных средств в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» добавляется п. 3.2.9 в следующей редакции:*

3.2.9. При предъявлении Заемщиком Кредитору документального подтверждения целевого использования Заемных средств процентная ставка, установленная в п. 3.2.1 Договора, уменьшается на 4,0 (четыре) п.п.⁹ *(Сноска с расшифровкой сокращения «п.п.» включается только в случае, если она не включалась в вышеизложенные пункты Договора)*. Новое значение процентной ставки начинает действовать с первого числа месяца, следующего за месяцем получения Кредитором копии документа, подтверждающего целевое использование Заемных средств, а именно *(выбирается подходящий вариант в зависимости от условий сделки)*:

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости на приобретаемое жилое помещение/нежилое помещение (апартаменты) или иного документа, подтверждающего право собственности Заемщика на жилое помещение/нежилое помещение (апартаменты) (например, договора купли-продажи с отметкой органа регистрации прав о праве собственности), и документа, подтверждающего *[получение продавцом/ перечисление на счет продавца]* по договору приобретения денежных средств от Заемщика в размере не менее Суммы заемных средств согласно п. 3.1 Договора (в качестве такого документа может быть предоставлена выписка по счету, заверенная банком, платежное поручение с отметкой банка об исполнении, иные документы (кассовый чек и т.д.), оформленные по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации формам);
- зарегистрированного *[договора участия в долевом строительстве/ договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве]* и документа, подтверждающего *[получение Застройщиком/ Цедентом/ перечисление на счет Застройщика/ Цедента]* в рамках него денежных средств от Заемщика (участника долевого строительства) в размере не менее Суммы заемных средств согласно п. 3.1 Договора (в качестве такого документа может быть предоставлена выписка по счету, заверенная банком, платежное поручение с отметкой банка об исполнении, иные документы (кассовый чек и т.д.), оформленные по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации формам);
- решения о вступлении в ЖСК и справки об уплате паевых взносов в полном объеме или иные документы, подтверждающие перечисление Заемщиком денежных средств в размере не менее Суммы заемных средств согласно п. 3.1 Договора в счет уплаты паевых взносов в ЖСК.

3.3. **Срок пользования заемными средствами** – с даты, следующей за датой фактического предоставления Заемных средств по последнее число ____-ого *(указывается срок в месяцах)* (_____) календарного месяца (обе даты включительно).

3.4. **Цель предоставления и использования Заемных средств** –

- *предоставление Заемных средств на приобретение квартиры по договору купли-продажи в рамках продукта «Приобретение готового жилья»:*

приобретение в *[собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность]* _____ *(указываются Ф.И.О. лиц, в чью собственность приобретается квартира)* квартиры, состоящей из ____ комнат, общей площадью _____ кв.м., в том числе жилая площадь - _____ кв.м., расположенной по адресу: _____, (далее – Квартира) стоимостью _____ (_____) рублей *(указывается стоимость квартиры из договора купли-продажи)* путем заключения договора купли-продажи квартиры между _____ и _____ *(указываются Ф.И.О.*

⁹ Здесь и далее по всему тексту Договора (при наличии) «п.п.» означает процентные пункты.

сторон договора, в том числе все продавцы-собственники Квартиры, дополнительно при наличии могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения).

- **предоставление Заемных средств на приобретение квартиры на этапе строительства по договору участия в долевом строительстве / уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве в рамках продукта «Приобретение квартиры на этапе строительства»:**
приобретение в [собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность] _____ (указываются Ф.И.О. лиц, в чью собственность приобретается квартира) квартиры, состоящей из _____ комнат, общей (проектной) площадью _____ кв.м., в т.ч. жилая площадь - _____ кв.м. (указывается при наличии данных), расположенной по адресу (строительному): _____ (далее – Квартира), стоимостью _____ (_____) рублей (указывается стоимость квартиры из Договора приобретения), путем участия в долевом строительстве по [договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве], заключенному между _____ и _____ (указываются стороны договора, дополнительно при наличии могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения).
- **предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование»:**
погашение в полном объеме задолженности по целевому ипотечному [кредиту/займу], ранее предоставленному на основании [кредитного договора/договора займа] от _____ № _____, заключенного между _____ (указывается кредитор/ займодавец по предшествующему кредиту/ займу) и _____ (указываются заемщики по предшествующему кредиту/ займу), (далее – Предшествующий договор)

и на капитальный ремонт или иные неотделимые улучшения [Квартиры/Нежилого помещения] (курсив включается в случае, если Заемные средства предоставляются не только на погашение предшествующего кредита/займа, а также на капитальный ремонт и улучшения ранее приобретенной Квартиры или Нежилого помещения).
- **предоставление Заемных средств на приобретение жилого помещения в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»:**
- приобретение жилого помещения или нежилого помещения (апартаментов) в собственность Заемщика (Заемщика и иных лиц).
- **предоставление Заемных средств на приобретение нежилого помещения (апартаментов) (с применением опции «Апартаменты»):**
- **в рамках продукта «Приобретение готового жилья»:**
приобретение в [собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность] _____ (указываются Ф.И.О. лиц, в чью собственность приобретается недвижимость) нежилого помещения, общей площадью _____ кв.м., расположенного по адресу: _____, стоимостью _____ (_____) рублей (указывается стоимость приобретаемого объекта недвижимости из договора купли-продажи) (далее – Нежилое помещение) путем заключения договора купли-продажи (указывается полное наименование договора) между _____ и _____ (указываются Ф.И.О. сторон договора, в том числе все продавцы-собственники недвижимости, дополнительно при наличии могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения).
- **в рамках продукта «Приобретение квартиры на этапе строительства»:**
- приобретение в [собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность] _____ (указываются Ф.И.О. лиц, в чью собственность приобретается недвижимость) нежилого помещения, общей (проектной) площадью _____ кв.м., расположенного по адресу (строительному): _____, стоимостью _____ (_____) рублей (указывается стоимость приобретаемого объекта недвижимости из договора купли-продажи) (далее – Нежилое помещение) путем участия в долевом строительстве по [договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав

требования по договору участия в долевом строительстве], заключенному между _____ и _____ (указываются стороны договора, дополнительно при наличии могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения).

3.5. Предмет ипотеки –

- **предоставление Заемных средств на приобретение квартиры по договору купли-продажи в рамках продукта «Приобретение готового жилья»:**
Квартира, находящаяся в залоге у Кредитора в силу закона в соответствии со ст. 77. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с даты государственной регистрации ипотеки Квартиры в Едином государственном реестре недвижимости).
- **предоставление Заемных средств на приобретение квартиры на этапе строительства по договору участия в долевом строительстве / уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве в рамках продукта «Приобретение квартиры на этапе строительства»:**
 - а) имущественные права требования Залогодателя к Застройщику, вытекающие из Договора приобретения (далее – Права требования), о передаче строящейся Квартиры, находящиеся в залоге у Кредитора в силу закона в соответствии со ст. 5, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с даты государственной регистрации ипотеки Прав требования до даты регистрации права собственности Залогодателя на построенную Квартиру и ипотеки Квартиры в Едином государственном реестре недвижимости);
 - б) Квартира, находящаяся в залоге у Кредитора в силу закона в соответствии со ст. 77. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру и ипотеки Квартиры в Едином государственном реестре недвижимости).
- **предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу является квартира:**
Квартира, находящаяся в залоге у Кредитора в силу договора с даты государственной регистрации ипотеки Квартиры в Едином государственном реестре недвижимости.
- **предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) с применением опции «Апартаменты» (в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу является Нежилое помещение):**
Нежилое помещение, находящееся в залоге у Кредитора в силу договора (с даты государственной регистрации ипотеки Нежилого помещения в Едином государственном реестре недвижимости).
- **предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу являются права требования по договору участия в долевом строительстве:**
 - а) имущественные права требования Залогодателя к Застройщику, вытекающие из Договора приобретения (далее – Права требования), о передаче строящейся Квартиры, находящиеся в залоге у Кредитора в силу договора (с даты государственной регистрации ипотеки Прав требования до даты регистрации права собственности Залогодателя на построенную Квартиру и ипотеки Квартиры);
 - б) Квартира, находящаяся в залоге у Кредитора в силу договора (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру).
- **предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) с применением опции «Апартаменты» (в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по**

*предшествующему кредиту / займу являются **права требования** по договору участия в долевом строительстве):*

- а) имущественные права требования Залогодателя к Застройщику, вытекающие из Договора приобретения (далее – Права требования), о передаче строящегося Нежилого помещения, находящегося в залоге у Кредитора в силу договора (с даты государственной регистрации ипотеки Прав требования до даты регистрации права собственности Залогодателя на построенное Нежилое помещение и ипотеки Нежилого помещения);
- б) Нежилое помещение, находящееся в залоге у Кредитора в силу договора (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Нежилое помещение).

- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (с оформлением последующей ипотеки) в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу является **квартира**:*

- а) Квартира, находящаяся в последующей ипотеке у Кредитора в силу последующего договора (с даты государственной регистрации последующей ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости);
- б) Квартира, находящаяся в ипотеке у Кредитора в силу договора (с даты полного исполнения обязательств по Предшествующему договору).

- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (с оформлением последующей ипотеки) с применением опции «Апартаменты» (в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу является **Нежилое помещение**):*

- а) Нежилое помещение, находящееся в последующей ипотеке у Кредитора в силу последующего договора (с даты государственной регистрации последующей ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости);
- б) Нежилое помещение, находящееся в ипотеке у Кредитора в силу договора (с даты полного исполнения обязательств по Предшествующему договору).

- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (с оформлением последующей ипотеки) в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу являются **права требования** по договору участия в долевом строительстве:*

- а) Имущественные права требования Залогодателя к Застройщику, вытекающие из Договора приобретения (далее – Права требования), о передаче строящейся Квартиры, находящиеся в последующей ипотеке у Кредитора с даты государственной регистрации последующей ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае государственной регистрации права собственности залогодателя на Квартиру до полного исполнения обязательств по Предшествующему договору – Квартира, находящаяся в последующей ипотеке у Кредитора до полного исполнения обязательств по Предшествующему договору;
- б) Имущественные Права требования, а после государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру – Квартира, находящиеся в ипотеке у Кредитора с даты полного исполнения обязательств по Предшествующему договору.

- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (с оформлением последующей ипотеки) с применением опции «Апартаменты» (в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту/ займу являются **права требования** по договору участия в долевом строительстве):*

- а) Имущественные права требования Залогодателя к Застройщику, вытекающие из Договора приобретения (далее – Права требования), о передаче строящегося Нежилого помещения, находящегося в последующей ипотеке у Кредитора с даты государственной регистрации последующей ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае государственной регистрации права собственности залогодателя на Нежилое помещение до полного исполнения обязательств по Предшествующему договору –

Нежилое помещение, находящееся в последующей ипотеке у Кредитора до полного исполнения обязательств по Предшествующему договору;

- б) Имущественные Права требования, а после государственной регистрации права собственности Залогодателя на Нежилое помещение – Нежилое помещение, находящееся в ипотеке у Кредитора с даты полного исполнения обязательств по Предшествующему договору.

Для продукта «Перекредитование» дополнительно добавляется информация о предмете ипотеки в зависимости от вида предмета ипотеки:

если предметом ипотеки является **готовая квартира** (указывается информация о квартире, которая на момент заключения Договора находится в собственности Залогодателя и на цели приобретения которой предоставлялся предшествующий кредит (заем)/ один из предшествующих кредитов (займов):

При этом под Квартирой подразумевается квартира, расположенная по адресу: _____, состоящая из ___ жилой (-ых) комнат (ы), имеющая общую площадь __ (___) кв.м., в том числе жилая площадь - _____ кв.м., [кадастровый/условный/инвентарный] номер _____ (указывается при наличии), ранее приобретенная в [собственность, общую совместную собственность, общую долевую собственность] _____ (указываются Ф.И.О. собственников квартиры)

далее выбирается вариант в зависимости от вида договора приобретения:

- путем заключения договора купли-продажи (указывается полное наименование договора) между _____ и _____ (указываются Ф.И.О. сторон договора, в том числе все продавцы-собственники недвижимости, дополнительно могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения).
- путем участия в долевом строительстве по [договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве], заключенному между _____ и _____ (указываются стороны договора, дополнительно могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения).
- путем вступления в жилищно-строительный кооператив по _____ (указывается наименование договора), заключенному между _____ и _____ (указываются стороны договора, дополнительно могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения).

если предметом ипотеки являются **права требования в отношении строящейся квартиры** (указывается информация о квартире, которая на цели приобретения которой предоставлялся предшествующий кредит (заем)/ один из предшествующих кредитов (займов):

При этом под Квартирой подразумевается квартира, расположенная по адресу (строительному): _____, состоящая из ___ жилой (-ых) комнат (ы), имеющая общую (проектную) площадь __ (___) кв.м., в том числе жилая площадь - _____ кв.м. (указывается при наличии данных), ранее приобретенная в [собственность, общую совместную собственность, общую долевую собственность] _____ (указываются Ф.И.О. собственников квартиры) путем участия в долевом строительстве по [договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве], заключенному между _____ и _____ (указываются стороны договора, дополнительно могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения).

если предметом ипотеки является **готовое нежилое помещение (апартаменты)** (указывается информация о нежилом помещении (апартаментах), которое на момент заключения Договора находится в собственности Залогодателя и на цели приобретения которого предоставлялся предшествующий кредит (заем)/ один из предшествующих кредитов (займов):

При этом под Нежилым помещением подразумевается нежилое помещение (апартаменты), расположенное по адресу: _____, общей площадью __ (___) кв.м., ранее приобретенное в [собственность, общую совместную собственность, общую долевую собственность] (указываются Ф.И.О. собственников апартаментов)

далее выбирается вариант в зависимости от вида договора приобретения:

- путем заключения договора купли-продажи (указывается полное наименование договора) между _____ и _____ (указываются Ф.И.О. сторон договора, в том числе все продавцы-собственники недвижимости, дополнительно могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения).
- путем участия в долевом строительстве по [договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве], заключенному между _____ и _____ (указываются стороны договора, дополнительно могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения)

если предметом ипотеки являются **права требования в отношении строящегося нежилого помещения (апартаментов)** (указывается информация о нежилом помещении (апартаментах), на цели приобретения которого предоставлялся предшествующий кредит (заем)/ один из предшествующих кредитов (займов):

При этом под Нежилым помещением подразумевается нежилое помещение (апартаменты), расположенное по адресу (строительному): _____, общей площадью __ (___) кв.м., ранее приобретенное в [собственность, общую совместную собственность, общую долевую собственность] (указываются Ф.И.О. собственников апартаментов) путем участия в долевом строительстве по [договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве], заключенному между _____ и _____ (указываются стороны договора, дополнительно могут быть указаны реквизиты договора) (далее – Договор приобретения)

- **предоставление Заемных средств в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»:**

если предметом ипотеки является имеющаяся квартира:

квартира, расположенная по адресу: _____, состоящая из __ жилой(-ых) комнат(ы), имеющая общую площадь __ (___) кв.м., в том числе жилая площадь - _____ кв.м., [кадастровый/условный/инвентарный] номер _____ (указывается при наличии), принадлежащая на праве [собственности, общей совместной собственности, общей долевой собственности] _____ (указываются Ф.И.О. собственников квартиры) стоимостью _____ (_____) рублей (указывается рыночная стоимость из отчета об оценке), (указывается информация о квартире, которая на момент заключения Договора находится в собственности Залогодателя и принимается в ипотеку в качестве обеспечения по Договору) (далее – Имеющаяся квартира, Предмет ипотеки), переданная в залог Кредитору в силу договора с даты государственной регистрации ипотеки Имеющейся квартиры в Едином государственном реестре недвижимости.

если предметом ипотеки является имеющееся нежилое помещение (апартаменты):

нежилое помещение (апартаменты), расположенное по адресу: _____, общей площадью __ (___) кв.м., принадлежащее на праве [собственности, общей совместной собственности, общей долевой собственности] _____ (указываются Ф.И.О. собственников апартаментов) стоимостью _____ (_____) рублей (указывается рыночная стоимость из отчета об оценке), (указывается информация о нежилом помещении (апартаментах), которые на момент заключения Договора находятся в собственности Залогодателя и принимаются в ипотеку в качестве обеспечения по Договору) (далее – Имеющееся нежилое помещение, Предмет ипотеки), переданное в залог Кредитору в силу договора с даты государственной регистрации ипотеки Имеющегося нежилого помещения в Едином государственном реестре недвижимости.

- *предоставление Заемных средств на приобретение нежилого помещения (апартаментов) по договору купли-продажи в рамках продукта «Приобретение готового жилья» с применением опции «Апартаменты»:*
Нежилое помещение, находящееся в залоге у Кредитора в силу закона в соответствии со ст. 5, 69.1. Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с даты государственной регистрации ипотеки Нежилого помещения в Едином государственном реестре недвижимости).
- *предоставление Заемных средств на приобретение помещения (апартаментов) на этапе строительства по договору участия в долевом строительстве/уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве в рамках продукта «Приобретение квартиры на этапе строительства» с применением опции «Апартаменты»:*
 - а) имущественные права требования Залогодателя к Застройщику, вытекающие из Договора приобретения (далее – Права требования), о передаче строящегося Нежилого помещения, находящегося в залоге у Кредитора в силу закона в соответствии со ст. 5, 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с даты государственной регистрации ипотеки Прав требования до даты регистрации права собственности Залогодателя на построенное Нежилое помещение и ипотеки Нежилого помещения в Едином государственном реестре недвижимости);
 - б) Нежилое помещение, находящееся в залоге у Кредитора в силу закона в соответствии со ст. 5, 69.1. Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Нежилое помещение и ипотеки Нежилого помещения в Едином государственном реестре недвижимости).

3.6. Залогодатель –

Указываются Ф.И.О. Залогодателя(-ей)- собственника(-ов) Предмета ипотеки.

3.7. Обеспечение:

3.7.1. Залог Предмета ипотеки. Для оформления залога Заемщик обязан:

- *предоставление Заемных средств на приобретение квартиры / нежилого помещения (в случае применения опции «Апартаменты») по договору купли-продажи в рамках продукта «Приобретение готового жилья»:*
- 3.7.1.1. В срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты заключения Договора приобретения:
 - а) передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и его залога (ипотеки) в пользу Кредитора;
 - б) осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

В случае если подача закладной на регистрацию будет происходить после регистрации ипотеки и права собственности залогодателя на предмет ипотеки п. 3.7.1.1 излагается в следующей редакции:

В срок не позднее:

- а) ____ (_____) рабочих дней с даты заключения Договора приобретения передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и его залога (ипотеки) в пользу Кредитора;
 - б) ____ (_____) рабочих дней с даты осуществления государственной регистрации залога (ипотеки) Предмета ипотеки в пользу Кредитора осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.
- *предоставление Заемных средств на приобретение квартиры / нежилого помещения (в случае применения опции «Апартаменты») на этапе строительства по договору участия в долевом строительстве / уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве в рамках продукта «Приобретение квартиры на этапе строительства»:*
 - 3.7.1.1. В срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты подписания Договора приобретения:

- а) передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав;
- б) осуществить все необходимые действия для государственной регистрации Договора приобретения и залога (ипотеки) Прав требования в пользу Кредитора, а также по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

В случае если подача закладной на регистрацию будет происходить после регистрации ипотеки и Договора приобретения п. 3.7.1.1 излагается в следующей редакции:

В срок не позднее:

- а) __ (_____) рабочих дней с даты подписания Договора приобретения передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и осуществить все необходимые действия для государственной регистрации Договора приобретения и залога (ипотеки) Прав требования в пользу Кредитора;
- б) __ (_____) рабочих дней с даты осуществления государственной регистрации Договора приобретения осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

3.7.1.2. После ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства, в котором находится *[Квартира/Нежилое помещение]*, в срок не позднее __ (_____) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации документа о передаче завершенной строительством *[Квартиры/Нежилого помещения]* Залогодателю:

- а) предоставить Кредитору копию этого документа;
- б) произвести оценку *[Квартиры/Нежилого помещения]* у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Кредитора, за исключением случая, когда при проведении оценки до ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства дополнительно была определена рыночная стоимость *[Квартиры/Нежилого помещения]* с учетом допущения о завершенности строительства объекта на дату проведения оценки;
- в) передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Договор приобретения и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на *[Квартиру/Нежилое помещение]* и ипотеки *[Квартиры/Нежилого помещения]* в пользу Кредитора (предварительно уведомив об этом Кредитора);
- г) осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

3.7.1.3. В срок не позднее __ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на *[Квартиру/Нежилое помещение]* предъявить Кредитору выписку из Единого государственного реестра недвижимости или иной документ, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации, содержащий информацию об обременении *[Квартиры/Нежилого помещения]* ипотекой (при наличии таких документов у Заемщика).

3.7.1.4. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на *[Квартиру/Нежилое помещение]*:

- а) не совершать уступку заложенных Прав требования Залогодателя;
- б) не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости Прав требования;
- в) принимать меры, необходимые для защиты прав требования со стороны третьих лиц;
- г) незамедлительно уведомлять Кредитора любым доступным способом о любых изменениях Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные Права требования.

- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки) в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу является квартира или нежилое помещение (в случае применения опции «Апартаменты»):*

- 3.7.1.1.В срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты погашения задолженности по Предшествующему договору в полном объеме:
- а) обеспечить подписание договора об ипотеке Предмета ипотеки всеми собственниками Предмета ипотеки;
 - б) в соответствии с условиями Договора и договора об ипотеке Предмета ипотеки обеспечить совершение всех необходимых действий по регистрации ипотеки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав;
 - в) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (с оформлением последующей ипотеки) в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу является квартира или нежилое помещение (в случае применения опции «Апартаменты»):*
- 3.7.1.1. Осуществить следующие действия:
- а) Предоставить Кредитору согласие предшествующего залогодержателя на последующий залог Предмета ипотеки;
 - б) одновременно с подписанием Договора обеспечить подписание последующего договора об ипотеке Предмета ипотеки всеми собственниками Предмета ипотеки;
 - в) в соответствии с условиями Договора и последующего договора об ипотеке Предмета ипотеки обеспечить совершение всех необходимых действий по регистрации последующей ипотеки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав;
 - г) в срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты исполнения Заемщиком обязательств по Предшествующему договору в полном объеме осуществить все необходимые действия для оформления Закладной по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки), в том числе в случае применения опции «Апартаменты» (в случае, когда на дату предоставления заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу являются права требования по договору участия в долевом строительстве):*
- 3.7.1.1.В срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты погашения задолженности по Предшествующему договору в полном объеме:
- а) обеспечить подписание договора залога прав требования (ипотеки) всеми собственниками Предмета ипотеки;
 - б) в соответствии с условиями Договора и договора залога прав требования (ипотеки) обеспечить совершение всех необходимых действий по регистрации ипотеки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав;
 - в) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на залог Прав требования по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
- 3.7.1.2. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится [Квартира/Нежилое помещение], в срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче завершенной строительством квартиры Залогодателю:
- а) предоставить Кредитору копию этого документа;
 - б) произвести оценку [Квартиры/Нежилого помещения] у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Кредитора, за исключением случая, когда при проведении оценки до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома дополнительно была определена рыночная стоимость [Квартиры/Нежилого помещения] с учетом допущения о завершенности многоквартирного дома на дату проведения оценки;
 - в) передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, Договор приобретения и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на [Квартиру/Нежилое помещение] и ипотеки [Квартиры/Нежилого помещения] в пользу Кредитора (предварительно уведомив об этом Кредитора);

- г) осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на *[Квартиру/Нежилое помещение]* по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
- 3.7.1.3. В срок не позднее _____ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на *[Квартиру/Нежилое помещение]* предъявить Кредитору выписку из Единого государственного реестра недвижимости или иной документ, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации, содержащий информацию об обременении *[Квартиры/Нежилого помещения]* ипотекой (при наличии таких документов у Заемщика).
- 3.7.1.4. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на *[Квартиру/Нежилое помещение]*:
- не совершать уступку заложенных Прав требования;
 - не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости Прав требования;
 - принимать меры, необходимые для защиты Прав требования со стороны третьих лиц;
 - незамедлительно уведомлять Кредитора любым доступным способом о любых изменениях Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные Права требования.
- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (с оформлением последующей ипотеки), в том числе в случае применения опции «Апартаменты» (в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу являются права требования по договору участия в долевом строительстве):*
- 3.7.1.1. Осуществить следующие действия:
- Предоставить Кредитору согласие предшествующего залогодержателя на последующий залог Предмета ипотеки;
 - одновременно с подписанием Договора обеспечить подписание последующего договора залога прав требования (ипотеки) всеми собственниками Предмета ипотеки;
 - в соответствии с условиями Договора и последующего договора залога прав требования (ипотеки) обеспечить совершение всех необходимых действий по регистрации последующей ипотеки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав;
 - в срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты исполнения Заемщиком обязательств по Предшествующему договору в полном объеме осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на Права требования по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
- 3.7.1.2. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится *[Квартира/Нежилое помещение]*, в срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче завершенной строительством *[Квартиры/Нежилого помещения]* Залогодателю:
- предоставить Кредитору копию этого документа;
 - произвести оценку *[Квартиры/Нежилого помещения]* у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Кредитора, за исключением случая, когда при проведении оценки до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома дополнительно была определена рыночная стоимость *[Квартиры/Нежилого помещения]* с учетом допущения о завершенности многоквартирного дома на дату проведения оценки;
 - передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, Договор приобретения и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на *[Квартиру/Нежилое помещение]* и ипотеки *[Квартиры/Нежилого помещения]* в пользу Кредитора (предварительно уведомив об этом Кредитора);
 - осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на *[Квартиру/Нежилое помещение]* по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
- 3.7.1.3. В срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на *[Квартиру/Нежилое помещение]* предъявить Кредитору выписку из Единого государственного реестра недвижимости или иной документ, соответствующий

требованиям законодательства Российской Федерации, содержащий информацию об обременении [Квартиры/Нежилого помещения] ипотекой (при наличии таких документов у Заемщика).

3.7.1.4. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на [Квартиру/Нежилое помещение]:

- а) не совершать уступку заложенных Прав требования;
- б) не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости Прав требования;
- в) принимать меры, необходимые для защиты Прав требования со стороны третьих лиц;
- г) незамедлительно уведомлять Кредитора любым доступным способом о любых изменениях Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные Права требования.

- *предоставление Заемных средств на приобретение квартиры в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»:*

3.7.1.1. В срок не позднее ____ (_____) рабочих дней с даты заключения Договора:

- а) обеспечить подписание договора об ипотеке всеми собственниками Предмета ипотеки;
- б) в соответствии с условиями Договора и договора об ипотеке обеспечить совершение всех необходимых действий по регистрации ипотеки органом, осуществляющим государственную регистрацию прав;
- в) осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной по составленной Кредитором форме и получению ее Кредитором из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

3.7.2. **Страхование:**

3.7.2.1. Настоящим Заемщик выражает свое безусловное согласие и принимает на себя обязательства заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Кредитора, следующий(ие) Договор(ы) страхования:

(Кредитор вправе указать иные даты заключения договоров страхования, например, «В день подписания Договора купли-продажи...»)

- *предоставление Заемных средств в рамках продуктов: «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Перекредитование» в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки по предшествующему кредиту / займу являются права требования по договору участия в долевом строительстве (Нежилое помещение – в случае применения опции «Апартаменты»):*

- договор (полис) Имущественного страхования [Квартиры/Нежилого помещения] в течение ____ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на [Квартиру/Нежилое помещение] и на период до окончания срока действия Договора.

- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры», «Перекредитование» в случае, когда на дату предоставления Заемных средств по Договору предметом ипотеки является Квартира или Нежилое помещение (в рамках продукта «Перекредитование» в случае применения опции «Апартаменты»):*

- договор (полис) Имущественного страхования [Квартиры/Нежилого помещения] ([Имеющейся квартиры/ Имеющегося нежилого помещения] – при кредитовании в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры») в течение ____ (_____) рабочих дней с даты заключения Договора и на период до окончания срока действия Договора.

- *следующий абзац включается в случае принятия Заемщиком на дату заключения Договора обязательства осуществлять Личное страхование (применимо в рамках продуктов: «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Перекредитование», «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»):*

- договор (полис) Личного страхования в течение ____ (_____) рабочих дней с даты заключения Договора и на период до окончания срока действия Договора. Подпункт утрачивает свою силу в случае Внепланового пересчета процентной ставки.

3.7.2.2. В целях надлежащего исполнения обязательств по страхованию Заемщик обязуется:

3.7.2.2.1. Представить Кредитору в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договора(ов) страхования, подлинные экземпляры договора(ов) (полиса(ов)) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями такого (таких) договора(ов) (полиса(ов)) страхования.

3.7.2.2.2. Обеспечивать Имущественное страхование и Личное страхование *(курсив включается в текст при наличии Личного страхования)* до окончания срока действия Договора и представлять Кредитору не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии по договорам Имущественного страхования и Личного страхования *(курсив включается в текст при наличии Личного страхования)*.

3.7.2.3. Страховая сумма по условиям заключаемого(ых) договора(ов) (полиса(ов)) страхования в каждую конкретную дату оплаты страховой премии должна быть не меньше Остатка основного долга, увеличенного на 10% (десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации. При этом страховая сумма по договорам (полисам) Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости Предмета ипотеки на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.

П. 3.7.3 включается при наличии поручительства:

3.7.3. Поручительство гр. _____ *(Ф.И.О., паспортные данные)*. На основании письменного заявления Заемщика и при наличии письменного согласия Кредитора при условии предоставления Заемщиком Кредитору соглашения о расторжении договора поручительства, заключенного в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, поручительство указанных(-ого) лиц(-а) может быть исключено из способов обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Договору, при этом Кредитор должен направить (передать) Заемщику соответствующее согласие.

3.8. Размер Ежемесячного платежа

- *предоставление Заемных средств в рамках продуктов: «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры», «Перекредитование» (без оформления последующей ипотеки):* на дату заключения Договора составляет ____ (_____) рублей. Изменение Ежемесячного платежа осуществляется в случаях и порядке, предусмотренных Договором.
- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование» (с оформлением последующей ипотеки):* на дату предоставления Заемных средств указывается в Графике платежей. Изменение Ежемесячного платежа осуществляется в случаях и порядке, предусмотренных Договором.
- *при предоставлении Заемных средств в рамках продуктов: «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры», «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Перекредитование» (независимо от того, применяется надбавка к процентной ставке до погашения предшествующей ипотеки и регистрации ипотеки в пользу Кредитора или нет) без применения опции «Переменная ставка» п. 3.8.1 излагается в следующей редакции:*

3.8.1. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по следующей формуле:

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

где

ООД – Остаток основного долга (заемных средств);

ПС – величина, равная 1/12 (одной двенадцатой) от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Договором;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средств ПП соответствует сроку, указанному в п. 3.3 Договора (в месяцах), минус 1 (один). Расчет размера ежемесячного платежа происходит с точностью до рубля либо копеек (согласно Графику платежей), при этом округление производится по математическим правилам.

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

для продукта «Перекредитование» в случае применения надбавки к процентной ставке до регистрации ипотеки в пользу Кредитора:

в случае, если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки добавляется абзац в следующей редакции:

При пересчете размера ежемесячного платежа по вышеуказанной формуле в связи с изменениями процентной ставки на основании п. 3.2.1.1 и п. 3.2.1.2, величина процентной ставки (ПС) устанавливается:

- в размере __ % (_____) процентов годовых (указывается значение согласно 3.2.1, пониженное на 2 п.п., – в рамках агентской технологии, для кредитов (займов) в рамках рефинансирования Кредитором может быть установлен иной размер надбавки и пониженное на размер страховой маржи (0,7 п.п.) в случае, если в Договор включены п. 3.2.2-3.2.8) – при изменении процентной ставки на основании пп. а п. 3.2.1.1 и при изменении на основании п. 3.2.1.2;
- в размере __ % (_____) процентов годовых (указывается значение согласно пп. б) п. 3.2.1.1, пониженное на размер страховой маржи (0,7 п.п.) в случае, если в Договор включены п. 3.2.2-3.2.8) – при изменении процентной ставки на основании пп. б п. 3.2.1.1.

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

При пересчете размера ежемесячного платежа по вышеуказанной формуле в связи с изменениями процентной ставки на основании п. 3.2.1.1, величина процентной ставки (ПС) устанавливается в размере __ % (_____) процентов годовых (указывается значение согласно 3.2.1.1, пониженное на размер страховой маржи (0,7 п.п.) в случае, если в Договор включены п. 3.2.2-3.2.8).

Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется Кредитором Заемщику способами, предусмотренными Договором. В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней на будущие годы, фактические платежи по исполнению обязательств могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения Основного долга, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование Заемными средствами, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

- *при предоставлении Заемных средств в рамках продуктов: «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Перекредитование» (независимо от того, применяется надбавка к процентной ставке до погашения предшествующей ипотеки и регистрации ипотеки в пользу Кредитора или нет) с применением опции «Переменная ставка» п. 3.8.1 излагается в следующей редакции:*

3.8.1. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Размер ежемесячного платежа} = K \times \frac{\text{СОД} \times \text{БПС}}{1 - (1 + \text{БПС})^{-(\text{ПП}-1)}}$$

К – понижающий коэффициент, на дату заключения Договора равный 95% (девяносто пять процентов);

СОД – сумма основного долга (заемных средств);

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

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средств ПП соответствует сроку, указанному в п. 3.3 Договора (в месяцах), минус 1 (один).

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

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

для продукта «Перекредитование» в случае применения надбавки к процентной ставке до регистрации ипотеки в пользу Кредитора:

в случае, если применяется двухэтапное увеличение процентной ставки добавляется абзац в следующей редакции:

- при каждом пересчете процентной ставки в соответствии с п. 3.2.1.7 Договора. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по вышеуказанной формуле, при этом величина базовой процентной ставки (БПС) рассчитывается:
 - как 1/12 (одна двенадцатая) от годовой процентной ставки, равной ____ % (ставка, установленная в вышеуказанной формуле (в определении БПС) за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, в рамках агентской технологии – 2,0 п.п., для кредитов (займов) в рамках рефинансирования Кредитором может быть иное значение надбавки; значение надбавки должно соответствовать надбавке, примененной в пп. 1) а) п. 3.2.1.7) – при пересчете процентной ставки на основании пп. а пп. 1 п. 3.2.1.7 и при пересчете на основании пп. 2 п. 3.2.1.7;
 - как 1/12 (одна двенадцатая) от годовой процентной ставки, равной ____ % (ставка, установленная в вышеуказанной формуле (в определении БПС), увеличенная на надбавку, устанавливаемую Кредитором с третьего процентного периода до регистрации ипотеки в пользу Кредитора, в рамках агентской технологии – 4,0 п.п., для кредитов (займов) в рамках рефинансирования Кредитором может быть иное значение надбавки; значение надбавки должно соответствовать надбавке, примененной в пп. 1) б) п. 3.2.1.7) – при пересчете процентной ставки на основании пп. 1 б п. 3.2.1.7.

в случае, если применяется единократное увеличение процентной ставки добавляется абзац в следующей редакции:

- при пересчете процентной ставки в соответствии с п. 3.2.7.1 Договора. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по вышеуказанной формуле, при этом величина базовой процентной ставки (БПС) рассчитывается как 1/12 (одна двенадцатая) от годовой процентной ставки, равной ____ % (ставка, установленная в вышеуказанной формуле (в определении БПС), за вычетом надбавки, установленной Кредитором до регистрации ипотеки в пользу Кредитора):
- в случае Внепланового пересчета процентной ставки. В случае Внепланового пересчета процентной ставки Размер ежемесячного платежа увеличивается на 5 % (пять процентов) и начинает действовать с первого календарного дня второго календарного

месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик уведомлен Кредитором о Внеплановом пересчете процентной ставки и по дату полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору, Расчет производится с точностью до рубля, при этом округление производится в большую сторону. (курсив добавляется в случае принятия Заемщиком на дату заключения Договора обязательства осуществлять Личное страхование).

Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется Кредитором Заемщику способами, предусмотренными Договором. В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней на будущие годы, фактические платежи по исполнению обязательств могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения Основного долга, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование Заемными средствами, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

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

4. Порядок предоставления Заемных средств, их использования и возврата.

4.1. Заемные средства предоставляются Заемщику по заявлению в безналичной форме путем перечисления всей Суммы заемных средств

- *предоставление Заемных средств в рамках продуктов: «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства»:*
на банковский счет № _____ в _____ (указывается наименование банка), открытый на имя _____ (указывается Ф.И.О. заемщика, указанного первым в преамбуле Договора, на имя которого открыт счет) (далее – Счет) не позднее __ (____) рабочих дней, считая с даты _____ (курсив включается в случае заключения кредитного договора или в случае заключения договора займа, если выдаче займа предшествует какое-либо событие),
- при условии оплаты Заемщиком разницы в размере _____ (____) рублей между стоимостью недвижимого имущества, указанного в п. 3.4 Договора, и Суммой заемных средств и предоставления документа, подтверждающего получение [продавцом/застройщиком] указанных денежных средств ([платежного документа, подтверждающего факт получения указанных средств продавцом (застройщиком)], за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет продавца (застройщика), является Кредитор/расписки продавца о получении соответствующей суммы/платежного документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу продавца (застройщика)]).
- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»:*
на банковский счет № _____ в _____ (указывается наименование банка), открытый на имя _____ (указывается Ф.И.О. заемщика, указанного первым в преамбуле Договора, на имя которого открыт счет) (далее – Счет) не позднее __ (____) рабочих дней с даты предоставления документа, подтверждающего государственную регистрацию ипотеки в отношении Предмета ипотеки в пользу Кредитора и отсутствие иных обременений.
- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование»:*
на [корреспондентский счет банка [кредитора/займодавца] по Предшествующему договору – _____ (указывается наименование залогодержателя по Предшествующему договору) № _____ в _____ (указывается наименование банка), /на счет Заемщика (с указанием ФИО) № _____, открытый в _____ (указывается

наименование банка)], не позднее __ (_____) рабочих дней, после выполнения следующих условий:

- внесение Заемщиком на счет [кредитора/займодавца] по Предшествующему договору собственных средств в размере положительной разницы между суммой требований [кредитора/займодавца] по Предшествующему договору и Суммой заемных средств по Договору (при наличии положительной разницы) и предоставление документа, подтверждающего получение [кредитором/займодавцем] по Предшествующему договору указанных денежных средств.
- предоставление Заемщиком Кредитору подтверждения [кредитора/займодавца] по Предшествующему договору о принятии заявления Заемщика о полном досрочном исполнении обязательств по Предшествующему договору (в случае если условиями предшествующего договора предусмотрено осуществление досрочного погашения [кредита/займа] без заявления, то может быть предоставлен иной документ, например, согласие предшествующего [кредитора/займодавца] на досрочное погашение [кредита/займа], с указанием плановой даты досрочного погашения);
- предоставление Заемщиком Кредитору согласия [кредитора/займодавца] по Предшествующему договору на последующий залог Предмета ипотеки (данный абзац включается в случае оформления последующей ипотеки).

Стороны договорились, что перечисление Суммы заемных средств на счет [кредитора/займодавца] по Предшествующему договору будет являться надлежащим исполнением обязательств Кредитора перед Заемщиком о предоставлении Суммы заемных средств.

Для продуктов «Перекредитование» и «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» при выдаче ипотечных займов с баланса АО «АИЖК» добавляются абзацы о компенсации кредитором заемщику оплаты государственной пошлины за регистрацию ипотеки:

Стороны пришли к соглашению, что Заемщик самостоятельно и за счет собственных средств оплачивает в полном размере государственную пошлину за государственную регистрацию ипотеки (обременения), в том числе за Кредитора.

В день предоставления Суммы заемных средств Кредитор возмещает Заемщику сумму государственной пошлины за государственную регистрацию ипотеки, в части уплаченной Заемщиком за Кредитора в соответствии со ст. 45 Налогового кодекса Российской Федерации, путем перечисления на Счет денежных средств в размере ____ (_____) рублей. Во избежание сомнений, возмещаемая в рамках настоящего пункта Договора сумма государственной пошлины не является Суммой заемных средств, предоставляемой в рамках настоящего Договора.

Кредитор вправе самостоятельно изменить п. 4.1 (с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России (если Кредитор – кредитная (банковская) организация), а также требований продукта в отношении условий и способов предоставления Заемных средств) в следующих случаях:

- при выдаче Заемных средств способом, не предусмотренным настоящей формой Договора (например, при предоставлении Заемных средств Заемщику путем их перечисления напрямую на счет продавца (застройщика);
- при наступлении юридического факта, которым обусловлен момент предоставления Заемных средств, не предусмотренного настоящей формой Договора;
- при отсутствии первоначального взноса за приобретаемую Квартиру;
- если Заемщик является получателем социальной выплаты, которая будет направлена в уплату первоначального взноса после государственной регистрации права собственности Заемщика (Залогодателя) на Предмет ипотеки (если применимо в рамках продукта).

4.2. Предоставленная согласно п. 4.1 Договора Сумма заемных средств

- предоставление Заемных средств в рамках продуктов: «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства»;
- по распоряжению Заемщика перечисляется в счет оплаты по Договору приобретения.

- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»:*
направляется Заемщиком на приобретение жилого помещения/ нежилого помещения (апартаментов) в соответствии с п. 3.4 Договора.
- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование»:*
перечисляется в счет полного погашения задолженности по Предшествующему договору в соответствии с предусмотренными в нем условиями. В случае если Суммы заемных средств, перечисленных Кредитором, а также внесенных Заемщиком в счет полного погашения задолженности по Предшествующему договору согласно п. 4.1 Договора недостаточно для полного досрочного исполнения обязательств по Предшествующему договору, Заемщик обязан в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты фактического предоставления Суммы заемных средств обеспечить исполнение обязательств по Предшествующему договору в полном объеме за счет собственных средств.
Кредитор вправе самостоятельно изменить п. 4.2 в случаях осуществления взаиморасчетов способом, не предусмотренным настоящей формой Договора (с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России (если Кредитор – кредитная (банковская) организация), а также требований продукта в отношении условий и способов взаиморасчетов сторон по Договору приобретения с кредитором/займодавцем по Предшествующему договору.
- 4.3. Датой фактического предоставления Суммы заемных средств является
 - *предоставление Заемных средств в рамках продуктов: «Приобретение готового жилья», «Приобретение квартиры на этапе строительства», «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры»:*
дата их зачисления на Счет /на корреспондентский счет кредитной организации, в которой на имя Заемщика открыт Счет (курсив используется в случае выдачи заемных средств на банковский счет, открытый Заемщику в кредитной организации, отличной от Кредитора).
 - дата выдачи Суммы заемных средств Заемщику (в случае предоставления Суммы заемных средств в наличной форме).
- *предоставление Заемных средств в рамках продукта «Перекредитование»:*
дата зачисления Кредитором Суммы заемных средств на указанный в п. 4.1 Договора банковский счет.
- 4.4. Проценты за пользование Заемными средствами начисляются за Процентный период из расчета фактического количества календарных дней в Процентном периоде и фактического Остатка основного долга, исчисляемого на начало каждого календарного дня пользования Заемными средствами в Процентном периоде, начиная с даты, следующей за датой фактического предоставления Заемных средств, и по дату фактического возврата Заемных средств либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 4.5. Расчет Остатка основного долга и суммы процентов за пользование Заемными средствами производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых за пользование Заемными средствами, промежуточных округлений до копеек в течение Процентного периода не допускается.
- 4.6. Базой для начисления процентов за пользование Заемными средствами является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 4.7. Заемщик возвращает Заемные средства и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды.
- 4.8. Исполнение обязательств по Договору может быть осуществлено Заемщиком следующими способами:
 - 4.8.1. в случае если Кредитором является кредитная организация, в том числе в результате передачи прав по Договору (и на Закладную):

- 1) безналичным списанием Кредитором денежных средств со Счета / *банковского счета № _____ в _____ (указывается наименование банка), открытого на имя _____ (указывается Ф.И.О. Заемщика, указанного первым в преамбуле Договора, на имя которого открыт счет) (далее – Счет) (курсив применяется для продукта «Перекредитование»)* на счет Кредитора на основании разовых или долгосрочных распоряжений. *(данный пп исключается при заключении договора займа, при этом нумерация следующих пп корректируется);*
 - 2) внесением наличных денежных средств в кассу Кредитора;
 - 3) списанием по поручению Заемщика денежных средств с любого из счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в счет погашения задолженности по Договору.
В случае списания средств в валюте, отличной от валюты Заемных средств по настоящему Договору, Кредитор вправе конвертировать денежные средства в валюту обязательства по курсу Кредитора на день совершения операции.
- 4.8.2. в случае если Кредитором является некредитная организация, в том числе в результате передачи прав по Договору (и на Закладную):
- 1) безналичным перечислением денежных средств со счетов Заемщика на счет Кредитора;
 - 2) безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет Кредитора;
 - 3) внесением наличных денежных средств в кассу Кредитора (при ее наличии).
- 4.9. Заемщик перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), в нижеследующие сроки:
- 4.9.1. Платеж за Первый процентный период по Договору подлежит внесению не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период процентов за пользование Заемными средствами.
 - 4.9.2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов *(Плановых и/или Накопленных – включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)* в виде Ежемесячных платежей. Заемщик обязан обеспечить наличие Ежемесячных платежей в размере, установленном Договором, на счете либо в кассе Кредитора на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений Кредитора.
 - 4.9.3. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей является последний календарный день Процентного периода. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей с Нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.
 - 4.9.4. В случае если в текущем Процентном периоде размер процентов, начисленных за фактическое количество дней пользования Заемными средствами в течение Процентного периода в соответствии с условиями Договора, превышает плановый размер Ежемесячного платежа, то платеж за указанный Процентный период определяется равным сумме процентов, фактически начисленных за текущий Процентный период. *(данный пункт исключается в случае кредитования с применением опции «Переменная ставка»)*
 - 4.9.5. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Кредитора либо внесения в кассу Кредитора платежа за Последний процентный период, включающий сумму Остатка основного долга, неуплаченных процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно) за пользование Заемными средствами *(Плановых и/или Накопленных – включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»)*, Просроченных платежей, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с Нерабочим днем датой полного исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком основного долга.
- 4.10. В случае если на момент полного возврата Заемных средств общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, вследствие произошедших переносов Нерабочих дней отличается (в большую или меньшую сторону) от суммы процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями Договора, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка основного долга и суммы

фактически начисленных, но неуплаченных процентов (*Плановых и/или Накопленных – включаются при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»*), а также сумм неустойки (при наличии).

- 4.11. 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.

при кредитовании с применением опции «Переменная ставка» данный пункт излагается в следующей редакции:

В случае если размер обязательств Заемщика по уплате Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка основного долга в Последнем процентном периоде отличается от размера Ежемесячного платежа, платеж за Последний процентный период определяется равным полному фактическому объему обязательств Заемщика на дату такого платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.

В случае если при отсутствии Просроченных платежей и неустойки размер обязательств Заемщика по уплате Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка основного долга в Последнем процентном периоде больше размера Ежемесячного платежа, Заемщик обязуется произвести платеж за Последний процентный период в сумме Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка основного долга, за исключением случаев, когда Заемщик воспользовался правом, предусмотренным п. 5.2.3 настоящего Договора.

- 4.12. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Заемщиком из суммы Ежемесячного платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов (*в первую очередь погашаются обязательства по уплате Плановых процентов, во вторую очередь – Накопленных процентов – вариант при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»*) за соответствующий Процентный период, во вторую очередь (*в третью очередь – вариант при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»*) – обязательства по возврату Остатка основного долга.

- 4.13. В случае возникновения Просроченного платежа Кредитор:

- 4.13.1. Начисляет проценты по ставке, установленной Договором:

- на Остаток основного долга, указанный в Графике платежей для соответствующего Процентного периода (далее – плановый Остаток основного долга), за период, равный количеству календарных дней в соответствующем Процентном периоде;
- на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно).

Датой фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с условиями Договора пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет или в кассу Кредитора в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).

- 4.13.2. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга, допускает их округление по истечении каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также по факту его полной либо частичной уплаты. Округление процентов производится по математическим правилам с точностью до копеек. Округление процентов, начисленных на сумму планового Остатка основного долга, и процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга, производится отдельно по каждой из указанных сумм.

- 4.13.3. Уведомляет (по телефону и/или SMS и/или почтовым отправлением) Заемщика об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа следующих сумм:

- суммы Просроченных платежей;
- суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга;
- суммы неустойки (при наличии).

- 4.13.4. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика, для исполнения им обязательств по Договору в полном объеме, устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:

- 1) в первую очередь – издержки Кредитора по получению исполнения обязательств по Договору;
- 2) во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов (Плановых процентов – при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»);
- 3) в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты Накопленных процентов (требование включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»);
- 4) в четвертую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга
- 5) в пятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга;
- 6) в шестую очередь – требование по уплате плановых процентов, начисленных на Остаток основного долга;
- 7) в седьмую очередь – требование по уплате плановых платежей в счет погашения Накопленных процентов (требование включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»);
- 8) в восьмую очередь – требование по плановому возврату Остатка основного долга;
- 9) в девятую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
- 10) в десятую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет возврата суммы Основного долга.

При удалении п. 3 и 7 необходимо скорректировать нумерацию и очередность по остальным требованиям.

Кредитор вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Заемщиком. Кредитор вправе вне зависимости от установленной очередности в первую очередь погасить требования по возврату Остатка основного долга.

- 4.14. В случае допущения Заемщиком просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование Заемными средствами начисляются по дате исполнения обязательств (включительно) в полном объеме либо по дате вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 4.15. Досрочное полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по возврату Заемных средств возможно в следующем порядке:
 - 4.15.1. Заемщик представляет Кредитору уведомление о досрочном возврате Заемных средств не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа (не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного платежа – при направлении уведомления с использованием Личного кабинета заемщика). Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Кредитору уведомления Заемщика Кредитор вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.
 - 4.15.2. При отсутствии неисполненных Заемщиком обязательств по Договору, срок исполнения которых наступил, Кредитор учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Заемных средств в дату, указанную в уведомлении Заемщика, при условии их своевременного поступления на счет либо в кассу Кредитора.
 - 4.15.3. После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата Заемных средств размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом Срок пользования заемными средствами сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору не заключается. Кредитор предоставляет Заемщику новый График платежей исходя из условий Договора в срок до 15 (пятнадцатого), (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца, следующего за месяцем совершения Заемщиком частичного досрочного возврата Заемных средств, способами, предусмотренными Договором.
 - 4.15.4. С согласия Кредитора и по желанию Заемщика размер Ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического Остатка основного долга и Срока пользования заемными средствами в соответствии с формулой, указанной в п. 3.8.1 Договора. Кредитор предоставляет Заемщику новый График платежей с учетом соответствующих изменений способами, предусмотренными Договором (п. 4.15.4 не

включается в текст Договора при кредитовании с применением опции «Переменная ставка», при этом пункт 4.15.5 корректируется на 4.15.4, а п. 4.15.6 (при включении его в текст договора) на п. 4.15.5).

- 4.15.5. При осуществлении платежа в счет досрочного возврата Заемных средств по Договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/муниципальными нормативными правовыми актами (в том числе за счет средств Материнского (семейного) капитала), а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями Договоров страхования, п. 4.15.1 Договора не применяется. В данном случае Заемщик должен не позднее даты фактического поступления средств предоставить Кредитору информацию о способе учета поступивших денежных средств в счет исполнения обязательств в письменной форме, *за исключением погашения за счет средств Материнского (семейного) капитала – курсив добавляется в случае кредитования с применением опции «Материнский капитал»*. При отсутствии такого уведомления Кредитор при поступлении денежных средств осуществляет частичное досрочное погашение Основного долга и пересчет Графика платежей в соответствии с п. 4.15.3 Договора.

Пункт 4.15.6 включается в случае кредитования с применением опции «Материнский капитал»:

- 4.15.6. При осуществлении досрочного возврата Заемных средств за счет средств Материнского (семейного) капитала размер Ежемесячного платежа уменьшается исходя из фактического Остатка основного долга и Срока пользования Заемными средствами в соответствии с формулой, указанной в п. 3.8.1. Кредитор предоставляет Заемщику новый График платежей с учетом соответствующих изменений способами, предусмотренными Договором.
- 4.16. Календарный месяц, в котором осуществлено полное досрочное исполнение обязательств по Договору, считается Последним процентным периодом.
- 4.17. 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 (в том числе, если Кредитором является некредитная организация и в случае передачи Кредитором прав по Договору (Закладной) некредитной организации-владельцу Закладной) возвращается на банковский счет, указанный в заявлении Заемщика.
- 4.18. При отсутствии письменного заявления Заемщика сумма Переплаты, по усмотрению Кредитора (владельца Закладной), может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств Заемщика:
- по уплате Ежемесячного платежа в Процентном периоде (Процентных периодах), следующем за календарным месяцем поступления Переплаты на счет Кредитора (владельца Закладной);
 - в качестве досрочного платежа по возврату Остатка основного долга при получении Кредитором уведомления о досрочном возврате Заемных средств.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Заемщик обязуется:

- 5.1.1. Возвратить полученные в рамках Договора Заемные средства, уплатить проценты (*здесь и далее в разделе 5 под процентами понимаются Плановые и/или Накопленные проценты – включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»*), начисленные за пользование Заемными средствами, а также уплатить сумму неустойки (при наличии).
- 5.1.2. Осуществлять платежи в счет возврата Суммы заемных средств и уплаты процентов в порядке и сроки, предусмотренные Договором.
- 5.1.3. Обеспечить наличие страхового обеспечения на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.
- 5.1.4. Направить страховую выплату по действующим Договорам страхования в счет погашения требований Кредитора по Договору.
- 5.1.5. Произвести возврат Остатка основного долга, уплатить начисленные за пользование Заемными средствами проценты и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Кредитором письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по Договору по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и п. 5.4.1 Договора.

- 5.1.6. Предоставлять возможность Кредитору не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.
- 5.1.7. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Кредитора.
- 5.1.8. В соответствии с п. 1 ст. 40, п. 3 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не сдавать Предмет ипотеки внаем или в аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Кредитора.
- 5.1.9. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонт жилья.
- 5.1.10. Уведомить Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.
- 5.1.11. По требованию Кредитора не чаще четырех раз в течение года предоставлять Кредитору информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Кредитора.
- 5.1.12. Уведомлять Кредитора об изменении сведений, указанных в разделе 8 Договора, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Кредитора путем предоставления (направления) Кредитору письменного уведомления.
- 5.1.13. Предоставлять Кредитору сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса Российской Федерации) в части, касающейся изменения правового режима Предмета ипотеки, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Кредитора.
- 5.1.14. По требованию Кредитора предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Заемщиком своих обязательств по Договору.
- 5.1.15. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе в случае если Кредитор возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Кредитора.
- 5.1.16. Предоставлять по требованию Кредитора (в случае, если Кредитором является кредитная организация) документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными организациями Предмета ипотеки по месту его нахождения, в целях исполнения Кредитором требований законодательства Российской Федерации.

При кредитовании с применением опции «Апартаменты», а также в случае, если в рамках продукта «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» предметом ипотеки является нежилое помещение (апартаменты), включаются п. 5.1.17-5.1.18 следующего содержания:

- 5.1.17. До полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору и погашения регистрационной записи об ипотеке Нежилого помещения не осуществлять процедуру перевода Нежилого помещения в жилой фонд.
- 5.1.18. Не использовать Нежилое помещение для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

5.2. **Заемщик имеет право:**

- 5.2.1. Произвести полное или частичное досрочное исполнение обязательств на условиях, установленных Договором.
- 5.2.2. До фактического предоставления Заемных средств отказаться от их получения, направив письменное заявление Кредитору. При этом Договор будет считаться *расторгнутым с даты, следующей за датой получения указанного заявления Кредитору (при заключении кредитного договора)/незаключенным (при заключении договора займа).*

при кредитовании с применением опции «Переменная ставка» включается пункт 5.2.3 в следующей редакции:

- 5.2.3. Не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты истечения Срока пользования заемными средствами направить Кредитору заявление о его продлении на срок, не превышающий срока, определенного в п. 3.3 Договора, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору при совокупном соблюдении следующих условий:
 - на дату истечения Срока пользования заемными средствами отсутствуют Просроченные платежи и суммы неуплаченной Заемщиком неустойки;
 - сумма обязательств Заемщика по уплате Плановых процентов, Накопленных процентов и Остатка основного долга в Последнем процентном периоде превышает размер

Ежемесячного платежа согласно Графику платежей, действующему на дату направления указанного в настоящем пункте заявления.

при предоставлении Заемных средств по продукту «Целевой кредит под залог имеющейся квартиры» включается пункт 5.2.3 в следующей редакции:

- 5.2.4. В случае если целью предоставления Заемных средств является приобретение квартиры/ нежилого помещения (апартаментов) (как готовой(го), так и на этапе строительства), то с согласия и при участии Кредитора (Залогодержателя) произвести замену Предмета ипотеки с Имеющейся квартиры/ Имеющегося нежилого помещения на приобретенную квартиру/ нежилое помещение (апартаменты) путем заключения дополнительного соглашения к Договору об ипотеке и Закладной, при этом:
- Квартира/ нежилое помещение (апартаменты) не должны быть обременены правами третьих лиц;
 - Заемщик должен являться собственником (одним из собственников) квартиры/ нежилого помещения (апартаментов);
 - Квартира/ нежилое помещение (апартаменты) должны удовлетворять всем требованиям, предъявляемым к Имеющейся квартире/ Имеющемуся нежилому помещению как к Предмету ипотеки, обеспечивающему исполнение Заемщиком обязательств по Договору;
 - Заемщиком производится оценка квартиры/ нежилого помещения (апартаментов) независимым оценщиком, удовлетворяющим требованиям Кредитора;
 - Заемщик обязуется в течение __ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации ипотеки квартиры/ нежилого помещения (апартаментов) в пользу Кредитора заключить договор (полис) Имущественного страхования квартиры на период до окончания срока действия Договора.

5.3. Кредитор обязуется:

- 5.3.1. Предоставить Заемщику Заемные средства в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, установленные Договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Договором.
- 5.3.2. Не позднее даты предоставления Заемных средств направить (передать) Заемщику График платежей, который подписывается Сторонами, а также предоставлять График платежей в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.
- 5.3.3. В случае передачи прав по Договору (Закладной) новому Кредитору/владельцу Закладной письменно уведомить об этом Заемщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав по Договору (Закладной) к новому Кредитору/владельцу Закладной с указанием реквизитов нового Кредитора/владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору.
- 5.3.4. В случае прекращения действия Договора в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной Залогодателю в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 5.3.5. На основании письменного заявления Заемщика один раз в течение месяца безвозмездно предоставить справку о размере Остатка основного долга, уплаченных процентов за пользование Заемными средствами и штрафных санкций, установленных Договором.
- 5.3.6. В случае поступления денежных средств по Договорам страхования, направить поступившие денежные средства на исполнение обязательств по Договору.
- 5.3.7. В порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, предоставлять Заемщику информацию о [ПСК/ПСЗ] и полной сумме, подлежащей выплате Заемщиком, а также перечень и размеры платежей Заемщика, связанных с несоблюдением им условий Договора.

Пункт 5.3.8. включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»

- 5.3.8. Заключить с Заемщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору о продлении Срока пользования заемными средствами на срок, не превышающий срока, определенного в п. 3.3 Договора, на основании заявления Заемщика, полученного в соответствии с п. 5.2.3 Договора при соблюдении установленных указанным пунктом условий.

5.4. Кредитор имеет право:

- 5.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате Суммы заемных средств, начисленных

в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных, 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 Предмета ипотеки;
- г) 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;
- д) при необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки;
- е) при обнаружении незаявленных обременений на Предмет ипотеки;
- ж) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Имущественному страхованию, предусмотренных Договором;
- з) при нецелевом использовании Заемных средств;
- и) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.2. Обратить взыскание на Предмет ипотеки при неисполнении требования Кредитора, предусмотренного п. 5.4.1 Договора.

5.4.3. Уступить права требования по Договору третьим лицам, включая некредитные организации, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и согласием Заемщика, выраженным в настоящем Договоре, а при наличии закладной – передать права на такую закладную любому третьему лицу.

5.4.4. Проверять целевое использование Заемных средств, в том числе путем запроса информации, необходимой для контроля за целевым использованием Заемных средств, как у Заемщика, так и у любых третьих лиц, владеющих такой информацией.

5.4.5. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Кредитора.

5.4.6. Передавать Закладную (при ее наличии) в залог третьим лицам.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим Заемщику имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. При нарушении сроков возврата Заемных средств, Заемщик уплачивает по требованию Кредитора неустойку в виде пеней в размере 1/366 (одна триста шестьдесят шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора, от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Кредитора (включительно).

6.3. Заемщик несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной Кредитором.

6.4. Кредитор гарантирует, что в рамках Договора не предусмотрено взимание с Заемщика каких-либо комиссий/платежей, противоречащих законодательству Российской Федерации, нарушающих права потребителей, либо за действия, не создающие для Заемщика отдельного имущественного блага.

П. 6.5 включается в случае заключения кредитного договора по усмотрению Кредитора:

6.5. При нарушении Кредитором срока предоставления Суммы заемных средств Кредитор выплачивает Заемщику неустойку в виде пеней в размере __ % (_____) от суммы непредоставленных Заемных средств за каждый календарный день просрочки, но не более 3% (трех процентов) от Суммы заемных средств. Действие настоящего пункта не распространяется на отказ Кредитора в предоставлении Заемщику денежных средств в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7. Прочие условия

- 7.1. Информация о [ПСК/ПСЗ] по Договору доводится Кредитором до сведения Заемщика в Приложении к Договору в целях информирования и достижения однозначного понимания Заемщиком затрат, связанных с получением и использованием денежных средств.
- 7.2. Расчет [ПСК/ПСЗ] производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.3. При изменении условий Договора, влекущих изменение [ПСК/ПСЗ], новое (уточненное) значение [ПСК/ПСЗ] доводится Кредитором до сведения Заемщика в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.4. В случае возникновения необходимости Заемщик по требованию Кредитора обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по подписанию последнего из полученных от Кредитора Графиков платежей и передаче его Кредитору.
- 7.5. Процедуры государственной регистрации Договора приобретения (при необходимости), ипотеки (при наличии), последующей ипотеки (при наличии), права собственности на недвижимое имущество, составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Закладной, Договора/копии Договора, платежного документа, подтверждающего предоставление Заемных средств как доказательства заключения Договора, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации действий в отношении Закладной, а также выдачи Закладной производятся под контролем Кредитора. Во исполнение настоящего условия Заемщик принимает личное участие либо через доверенных лиц (включая представителей Кредитора или риелторской компании), полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с передачей на государственную регистрацию указанных документов и регистрацией указанных прав (при необходимости), в месте и во время, назначенные Кредитором по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
- 7.6. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что обязательства Заемщика по Договору не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Заемщика к Кредитору и/или к любому из последующих кредиторов (законных владельцев Закладной, при ее наличии) по Договору, в том числе в случае передачи прав на Закладную (при ее наличии).
- 7.7. При возникновении споров между Кредитором и Заемщиком по вопросам исполнения Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению о том, что споры по иску Кредитора об обращении взыскания на Предмет ипотеки подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Предмета ипотеки.
- 7.8. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами договорных обязательств либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 7.9. Условия Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон, дополнения и изменения к Договору должны производиться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных Договором. В случае необходимости Заемщик обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную (при ее наличии) и иные документы, оформляемые в рамках исполнения Договора.
- 7.10. Договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.
- 7.11. В случае обращения Кредитором взыскания на Предмет ипотеки по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором, либо взыскания задолженности по Договору, Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора с даты вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на Предмет ипотеки/взыскании задолженности по Договору. В случае отмены указанных в настоящем пункте вступивших в законную силу решений суда соглашение о расторжении Договора, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон не прекратившимися и действующими на условиях Договора. Соглашение о расторжении договора, выраженное в настоящем пункте, не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия Договора, и вступает в силу с дат, указанных в настоящем пункте. Соглашение о расторжении Договора вступает в силу при наступлении

- указанных в настоящем пункте обстоятельств и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений.
- 7.12. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае отказа в государственной регистрации залога Предмета ипотеки Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации.
 - 7.13. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае передачи Кредитором прав по настоящему Договору (владельца закладной) или намерения Кредитора (владельца закладной) осуществить отчуждение закладной или передачу ее в залог, включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с таким отчуждением или залогом. Подписав настоящий Договор, Заемщик выражает свое безусловное согласие на предоставление Кредитором (владельцем закладной) вышеуказанной информации третьим лицам, в том числе в бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном настоящим пунктом и действующим законодательством Российской Федерации.
 - 7.14. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Договора, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будут осуществляться Кредитором в адрес заемщика, на имя которого открыт Счет. Переписка будет осуществляться по адресу для получения корреспонденции, указанному в п. 8 Договора. Вся корреспонденция (в том числе с использованием штампа с факсимильным воспроизведением подписи), направляемая Кредитором по указанному адресу и полученная кем-либо из заемщиков, участвующих в сделке (если заемщиков двое и более), считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Договором. Указанный адрес может быть изменен Заемщиком путем письменного уведомления Кредитора. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Кредитором.
 - 7.15. Исполнение обязательств, предусматривающих направление Заемщиком заявлений/уведомлений/сообщений в адрес Кредитора, а также направление Кредитором Заемщику уведомлений/сообщений/Графиков платежей может осуществляться посредством размещения соответствующих заявлений/уведомлений/сообщений/Графиков платежей в Личном кабинете заемщика. Стороны пришли к соглашению о том, что заявление/уведомление/сообщение/График платежей, направленные с использованием Личного кабинета заемщика в случаях, указанных в настоящем пункте, а также в иных случаях, когда указанный в настоящем пункте способ обмена информацией признается допустимым законодательством Российской Федерации, считается надлежащим образом направленным и полученным другой Стороной в дату их размещения в Личном кабинете при условии, что Стороны имеют доступ к такому сервису, кроме случаев, когда настоящим Договором или действующим законодательством Российской Федерации установлены требования к форме и способу доставки заявления/уведомления или иного сообщения. Правила использования Личного кабинета определены в Приложении к настоящему Договору.
 - 7.16. В случае изменения адреса для получения корреспонденции, указанного в п. 8 Договора, и неуведомления об этом Кредитора вся корреспонденция, направленная по данному адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Договором.
 - 7.17. Вся корреспонденция в адрес Заемщика, за исключением уведомлений, для которых настоящим Договором предусмотрен иной способ направления, направляется Кредитором почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным Кредитору способом или вручается лично Заемщику, на имя которого открыт Счет. При этом датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении. В случае неполучения Кредитором уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия указанного Заемщика по адресу, указанному в Договоре, либо отказа Заемщика в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной Заемщиком по истечении этого срока.
 - 7.18. Подписав Договор, Заемщик выражает свое безусловное письменное согласие на уступку прав требования Кредитора, вытекающих из Договора, некредитной организации, либо

- передачу прав на Закладную со всеми удостоверяемыми ею правами (при ее наличии) любому третьему лицу, в том числе некредитной организации.
- 7.19. Подписав Договор, Заемщик выражает свое безусловное письменное согласие на получение Кредитором из любых бюро кредитных историй (одного или нескольких) информации о нем и поручителе (при наличии) (включая кредитный отчет), содержащейся в основной части кредитной истории Заемщика, а также на предоставление Кредитором информации о Заемщике в любые бюро кредитных историй (одно или несколько) в объеме и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», за исключением случаев, когда такое согласие не требуется в силу закона, в целях исполнения Заемщиком обязательств по Договору.
- 7.20. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.21. Настоящим Заемщик заявляет, что на момент подписания Договора:
- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
 - он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;
 - в суд не подано заявление о признании его банкротом;
 - в отношении него не возбуждена процедура банкротства.
- В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Заемщик обязуется письменно уведомить об этом Кредитора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их возникновения.

Пункт 7.22 включается при кредитовании с применением опции «Переменная ставка»

- 7.22. Подписывая Договор, Заемщик выражает согласие с тем, что:
- сумма расходов по исполнению обязательств в течение Срока пользования заемными средствами может увеличиваться по сравнению с ожидаемой в связи с изменением значения переменной величины (части INDEX);
 - изменение значений переменной величины (части INDEX) в прошлых периодах не свидетельствует об изменении значений этой переменной величины в будущем.
- 7.23. Подписывая Договор, Заемщик выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными Договором условиями, а также подтверждает, что на момент подписания Договора Заемщиком получены разъяснения о содержании всех условий Договора, Сторонами достигнуто соглашение по содержанию Договора и каждому из его условий.
- 7.24. Договор составлен на __ (_____) листах в __ (_____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, __ (_____) – для Кредитора, по одному – для каждого Заемщика *(при необходимости могут быть добавлены иные лица)*.

8. Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон

8.1. Кредитор:

8.2. Заемщик:

Фамилия, имя, отчество: _____

Адрес регистрации: _____

Адрес для получения корреспонденции¹⁰: _____

Дата рождения «___» _____ Г,

Паспорт гражданина РФ: _____,

выдан _____

_____, «___» _____ Г.

Телефоны:

домашний: (___) _____,

¹⁰Если Заемные средства предоставлены на приобретение либо под залог готового недвижимого имущества, то в данном разделе необходимо указывать адрес приобретаемого недвижимого имущества либо Предмета ипотеки (если заемщик имеет намерение проживать по адресу их местонахождения). Если Заемные средства выданы на приобретение недвижимого имущества на этапе строительства, то в данном разделе указывается адрес по месту фактического проживания.

служебный: () _____,
мобильный: () _____,
мобильный (для смс-информирования): () _____,
e-mail: _____.

(Ф.И.О. полностью, подпись)