

АО «ИПОТЕЧНОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ  
АГЕНТСТВО СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ»



УТВЕРЖДЕНЫ

Приказом Генерального директора  
Акционерного общества «Ипотечное  
инвестиционное агентство  
Ставропольского края»

от 15.02.2021 г. № 9

**Общие условия  
предоставления, обслуживания и погашения  
жилищных займов  
(действуют с 15.02.2021 г.)**

Ставрополь

**Оглавление**

|  |    |
|--|----|
| 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....                                  | 3  |
| 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....                                       | 8  |
| 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА ЗАЙМА.....                                 | 8  |
| 4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ.....                 | 9  |
| 5. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАЕМНЫМИ СРЕДСТВАМИ И ИХ ВОЗВРАТА ..... | 9  |
| 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН .....                            | 15 |
| 6.1. Заемщик обязуется:.....                                   | 15 |
| 6.2. Заемщик имеет право:.....                                 | 18 |
| 6.3. Заимодавецобязуется: .....                                | 19 |
| 6.4. Заимодавцимеет право: .....                               | 19 |
| 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.....                                 | 21 |
| 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.....   | 21 |

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящих Общих условий предоставления, обслуживания и погашения жилищных займов в Акционерном обществе «Ипотечное инвестиционное агентство Ставропольского края» (далее – АО «ИИАСК») используются следующие термины и определения:

**Заимодавец** - АО «ИИАСК».

**График платежей** – информационный расчет платежей Заемщика за Первый процентный период, за Последний процентный период и Ежемесячных платежей (включая информацию о суммах по возврату Основного долга и уплате процентов в составе Ежемесячных платежей и платежа за Последний процентный период, а также об общей сумме выплат в течение срока действия Договора займа), составляемый Заимодавцем и предоставляемый Заемщику способом, определенным Договором займа, по факту предоставления Заемных средств, а также в случаях изменения размера Ежемесячного платежа и/или Срока пользования заемными средствами в соответствии с условиями Договора займа, в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Договору займа. График платежей в отношении плановых Ежемесячных платежей учитывает случаи, когда последний календарный день Процентного периода совпадает с Нерабочим днем.

**Договор об ипотеке** – Договор об ипотеке Предмета ипотеки со специальной регистрационной надписью о государственной регистрации ипотеки в пользу заимодавца.

**Договор займа** – Договор займа, состоящий из Индивидуальных условий и Общих условий, номер и дата заключения которого указаны в Индивидуальных условиях.

**Договор имущественного страхования** – договор(-ы) (полис(-ы)) Имущественного страхования.

**Договор личного страхования** – договор(-ы) (полис(-ы)) Личного страхования.

**Договор приобретения** – договор, указанный в п. 12.1 Индивидуальных условий. В случае если в указанном пункте Индивидуальных условий определение данного термина отсутствует, он не применим в Договоре займа.

**Договор страхования** – Договор имущественного страхования, и/или Договор личного страхования (при волеизъявлении Заемщика о его заключении, что указано в Индивидуальных условиях), и/или Договор титульного страхования (при волеизъявлении Заемщика о его заключении, что указано в Индивидуальных условиях), каждый из которых заключен на следующих условиях:

- а) со страховой компанией, удовлетворяющей требованиям Заимодавца, на весь срок действия Договора займа (за исключением Договора титульного страхования);
- б) в соответствии с требованиями Заимодавца к условиям страхования по Договору займа;
- в) с указанием в качестве первого выгодоприобретателя Заимодавца;
- г) с ежегодной оплатой страховой суммы в срок, установленный Договором страхования;
- д) страховая сумма по условиям Договоров имущественного страхования/Договоров личного страхования/Договоров титульного страхования в каждую конкретную дату оплаты страховой премии должна быть не меньше Остатка основного долга, увеличенного на 10 (Десять) процентов, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации, при этом страховая сумма по Договору имущественного страхования не может превышать действительной стоимости Предмета ипотеки, застрахованного в соответствии с указанным Договором имущественного страхования, на момент заключения Договора имущественного страхования;
- е) в случае если Заемщиков несколько, то Личному страхованию подлежит(-ат) Заемщик(-и), подлежащий(-ие) страхованию, пропорционально размеру дохода каждого из Заемщиков, учтенному при расчете доступной суммы займа;
- ж) если Предмет ипотеки - это Земельный участок и Жилой дом и в соответствии с Договором

займа предусмотрено Имущественное страхование Жилого дома и/или Титульное страхование, то страховая сумма по Договору имущественного страхования и/или Титульного страхования рассчитывается в процентном выражении пропорционально рыночной стоимости Жилого дома к общей рыночной стоимости Предмета ипотеки, рассчитанной независимым оценщиком в отчете об оценке;

- з) с датой вступления Договора страхования в силу:
- Договора имущественного страхования – не позднее даты возникновения права собственности на Предмет ипотеки – недвижимое имущество у Залогодателя;
  - Договора личного страхования – не позднее даты заключения Договора займа;
  - Договора титульного страхования – не позднее даты возникновения права собственности на Предмет ипотеки – недвижимое имущество.

**Договор титульного страхования** – договор(-ы) (полис(-ы) Титульного страхования, соответствующий требованиям Заимодавца к условиям страхования по Договору займа.

**Документ о регистрации ипотеки** - любой из следующих документов:

- договор об ипотеке/договор залога прав требования (ипотеки) (если заключался согласно Индивидуальным условиям и Общим условиям) Предмета ипотеки либо Земельного участка (когда в Индивидуальных условиях указано только об ипотеке Земельного участка) со специальной регистрационной надписью о государственной регистрации ипотеки в пользу Заимодавца;
- выписка из ЕГРН, подтверждающая факт государственной регистрации ипотеки в пользу Заимодавца Предмета ипотеки, либо Земельного участка (когда в Индивидуальных условиях указано только об ипотеке Земельного участка), либо Жилого дома (когда в Индивидуальных условиях указано только об ипотеке Жилого дома);
- договор участия в долевом строительстве (договор уступки прав требования) со специальной регистрационной надписью о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Заимодавца, иной Договор приобретения со специальной регистрационной надписью о государственной регистрации ипотеки в пользу Заимодавца.

**Документ о фактическом наличии первоначального взноса (подтверждение фактического наличия первоначального взноса)** – любой из следующих документов, датированных (-ого) не ранее, чем за месяц до даты заключения Договора приобретения:

- выпиской об остатке денежных средств на счете эскроу, открытом в кредитной организации; либо
- платежным поручением или иным финансовым документом, оформленным на бумажном носителе с указанием даты исполнения/ операции/ составления документа, проставлением соответствующего штампа банка и подписи уполномоченного лица банка о переводе на счет эскроу/наличии денежных средств на счете эскроу.
- выпиской об остатке денежных средств на счете Заемщика/ любого из Заемщиков, открытом в кредитной организации; либо
- платежным поручением или иным финансовым документом, оформленным на бумажном носителе с указанием даты исполнения/ операции/ составления документа, проставлением соответствующего штампа банка и подписи уполномоченного лица банка о переводе на счет Заемщика/ любого из Заемщиков/ наличии денежных средств на счете Заемщика/любого из Заемщиков;
- предъявление документа, подтверждающего право на получение Залогодателем, денежных средств, выделенных за счет бюджета на оплату части стоимости Предмета ипотеки (например, свидетельство о праве на получение субсидии, государственный жилищный сертификат и др.);

**ЕГРН** - Единый государственный реестр недвижимости.

**Ежемесячный платеж** – ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый процентный период и Последний процентный период), включающий сумму по возврату Заемных средств (Основного долга) и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей.

**Жилой дом** – недвижимое имущество, указанное в п. 11 Индивидуальных условий. В случае, если в указанном пункте Индивидуальных условий определение данного термина отсутствует, он не применим в Договоре займа.

**Заемные средства** – сумма денежных средств – сумма займа, предоставленная Заемщику по Договору займа.

**Заемщик** – физическое лицо (лица), заключившее (-ие) с Заимодавцем Договор займа. Если Договор займа заключен с несколькими заемщиками, являющихся солидарными должниками, под Заемщиком также понимается солидарный заемщик по Договору займа.

**Заимодавец** - заимодавец по Договору займа.

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

**Закон № 102-ФЗ** - Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

**Закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Закон № 353-ФЗ** - Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

**Залогодатель** – собственник Предмета ипотеки.

**Залогодержатель (Заимодавец)** – законный владелец Закладной (при ее наличии по условиям Договора займа).

**Застройщик** – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования (в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства») земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке объекта долевого строительства, на основании полученного разрешения на строительство. Данный термин имеет силу, в случае если Предметом ипотеки являются Права требования по договору участия в долевом строительстве.

**Земельный участок** – недвижимое имущество, указанное в п. 11 Индивидуальных условий. В случае, если в указанном пункте Индивидуальных условий определение данного термина отсутствует, он не применим в Договоре займа.

**Имущественное страхование** - страхование Предмета ипотеки – недвижимого имущества от рисков утраты и/или повреждения. При этом если Предмет ипотеки – Земельный участок, то Земельный участок не подлежит Имущественному страхованию.

**Индивидуальные условия** – составная часть Договора займа.

**К/З** - коэффициент «кредит/зalog» как соотношение суммы Заемных средств к стоимости Предмета ипотеки.

**Личное страхование** – страхование жизни и потери трудоспособности Заемщика, осуществляемое в соответствии с волеизъявлением Заемщика, о чем указано в Индивидуальных условиях.

**Льготный период** – период времени, определенный Заемщиком в Требовании, со дня, указанного в Требовании, не более шести месяцев (обе даты включительно), в котором осуществляется временное приостановление исполнения обязательств Заемщиком по Договору займа либо уменьшение размера Ежемесячных платежей в зависимости от того, что указано в Требовании. В случае, если период времени Льготного периода и дата начала не определены Заемщиком в Требовании, то Льготный период считается равным 6 (шести) месяцам, а датой начала Льготного периода - дата направления Требования Заимодавцу (обе даты включительно).

**МСК** – материнский (семейный) капитал.

**Накопленные проценты** – положительная разница между суммой Плановых процентов, начисленных за Процентный период, и размером Ежемесячного платежа согласно Графику платежей, уплата которой осуществляется путем включения в платеж за Последний процентный период и/или в состав Ежемесячных платежей при выполнении условия, предусмотренного нижеуказанным абзацем. В случае образования за Процентный период Накопленных процентов, размер Ежемесячного платежа за такой Процентный период состоит только из Плановых процентов (при отсутствии Просроченных платежей и неустойки), в таком случае при осуществлении Ежемесячного платежа размер Основного долга не уменьшается. Накопленные проценты включаются полностью или частично в состав Ежемесячного платежа за Процентный период, в котором образуется положительная разница между размером Ежемесячного платежа и суммой начисленных Плановых процентов. При этом размер Ежемесячного платежа может состоять только из Плановых и Накопленных процентов, в таком случае при осуществлении Ежемесячного платежа размер Основного долга не уменьшается.

**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.

**Общие условия** – настоящие Общие условия предоставления, обслуживания и погашения жилищных займов, размещаемые на интернет-сайте Заимодавца <https://stavipoteka.ru/>.

**Остаток основного долга, или Основной долг** – сумма Заемных средств за вычетом поступивших Заимодавцу платежей в счет ее возврата.

**Отложенный платеж** – разница между Ежемесячным платежом и Платежом льготного периода, отложенный на конец Срока пользования заемными средствами, уплачиваемый после уплаты Ежемесячных платежей в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора займа, до погашения размера обязательств Заемщика по Ежемесячным платежам до предоставления Льготного периода. При этом Срок пользования заемными средствами продлевается на срок действия Льготного периода.

**Отчетный период** – период с даты, следующей за датой заключения Договора займа по 31 декабря (включительно) года заключения Договора займа, и далее каждый календарный год до даты исполнения Заемщиком обязательств по Договору займа.

**Первоначальный взнос** - первоначальный взнос (его часть) по Договору приобретения в виде разницы между ценой Договора приобретения и Суммой заемных средств.

**Первый процентный период** – период с даты, следующей за датой предоставления Заемных средств, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлены Заемные средства (обе даты включительно), 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 Заимодавцу в отсутствие уведомления о досрочном возврате Заемных средств платеж Заемщика в сумме, превышающей размер обязательств по возврату Остатка основного долга, начисленных процентов, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии).

**Плановые проценты** – проценты, начисленные за текущий Процентный период на Остаток основного долга, исчисляемый на начало каждого календарного дня пользования Заемными средствами в Процентном периоде.

**Платеж льготного периода** – ежемесячный платеж в Льготный период в размере фиксированной суммы, определенной Заемщиком в Требовании, включающий сумму по уплате начисленных процентов и/или по возврату Заемных средств (Основного долга), в соответствии с Графиком платежей. Данный платеж включает в себя в первую очередь проценты/ их часть в Ежемесячном платеже (применительно к Опции «Переменная ставка»: сначала Плановых процентов, а потом Накопленных процентов) и во вторую очередь Основной долг/ его часть в Ежемесячном платеже. Данный термин имеет силу в случае установления Заемщиком уменьшения размера Ежемесячных платежей в Требовании.

**Платежный документ** – оригинал расчетного (платежного) документа, составленный на бумажном носителе, форма и содержание которого соответствуют требованиям законодательства и нормативных правовых актов Российской Федерации, исполненный банком и собственноручно подписанный работником данного банка с проставлением печати (штампа), а также выписка по счету, расписка, иные документы, предусмотренные законодательством, подтверждающий уплату Продавцу Первоначального взноса/ перечисление Первоначального взноса на счет эскроу (при расчетах через счет эскроу в рамках Закона № 214-ФЗ в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации)/ получение Продавцом Первоначального взноса.

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

**Права требования** – имущественные права требования Залогодателя к Продавцу (застройщику), вытекающие из Договора приобретения, на строящийся Предмет ипотеки.

**Предмет ипотеки** – недвижимое имущества/ имущественные права, указанное (-ые) в п. 11.2 Индивидуальных условий.

**Продавец** – собственник Предмета ипотеки на дату подписания Договора приобретения, указанный в п. 12.1 Индивидуальных условий. В случае, если в указанном пункте Индивидуальных условий определение данного термина отсутствует, он не применим в Договоре займа.

**Программа** – действующие у Заимодавца условия предоставления Заемных средств, на которых заключается Договор займа. При этом название Программы указано в наименовании Договора займа и по тексту употребляется с одновременным указанием наименования конкретной программы.

**Просроченный платеж** – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченный(-ая) в сроки, установленные Договором займа, и включающий(-ая) неуплаченные суммы по возврату Остатка основного долга и/или уплате начисленных процентов.

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

**ПСЗ** – полная стоимость займа в соответствии с Законом № 353-ФЗ.

**Расчетный/кассовый документ** - выписка по счету, заверенная выдавшим ее банком, платежное поручение с отметкой банка об исполнении, иные документы (кассовый чек и т.д.), составленные в соответствии с законодательством и/или нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Регистрирующий орган** – орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**Срок пользования заемными средствами** - период, дата начала и завершения которого указаны в п. 2 Индивидуальных условий.

**Стороны** (по отдельности Сторона) – Заимодавец и/или Заемщик.

**Сумма заемных средств** – денежные средства, предоставленные по Договору займа в сумме, указанной в п. 1 Индивидуальных условий.

**Счет** – банковский счет Заемщика, указанный в п. 9 Индивидуальных условий, открытый в банке.

**Титульное страхование** - страхование от риска, связанного с утратой Предмета ипотеки – недвижимого имущества в результате прекращения права собственности на него, а также от риска ограничения (обременения) права собственности на Предмет ипотеки – недвижимое имущество, осуществляемое в соответствии с волеизъявлением Заемщика, о чем указано в Индивидуальных условиях. При этом если Предмет ипотеки – Земельный участок, то Земельный участок не подлежит Титульному страхованию.

**Требование** – требование Заемщика об изменении условий Договора займа, предусматривающее приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера Ежемесячных платежей на Льготный период при наступлении условий, на основании которых у Заемщика возникает соответствующее право в соответствии с Законом № 353-ФЗ.

**Требование Заимодавца** - требования Заимодавца о полном досрочном погашении задолженности по Договору займа, направленном Заемщику в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Договором займа.

**Формула** – формула расчета размера Ежемесячного платежа, указанная в п. 7.6 Индивидуальных условий. В случае, если в указанном пункте Индивидуальных условий определение данного термина отсутствует, он не применим в Договоре займа.

По всему тексту Договора займа:

- под рублями понимаются рубли Российской Федерации;

## 2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 2.1. Договор займа состоит из Индивидуальных условий и Общих условий.
- 2.2. Общие условия подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям. При наличии противоречий применению подлежат Индивидуальные условия.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА ЗАЙМА

- 3.1. По Договору займа Заимодавец обязуется предоставить Заемщику Заемные средства в сумме и порядке, предусмотренных Договором займа, а Заемщик обязуется возвратить Заимодавцу Заемные средства, уплатить проценты за пользование ими и неустойку (при наличии) на условиях, установленных Договором займа.
- 3.2. Денежные обязательства Заемщика, возникающие из Договора займа, обеспечены способами, предусмотренными Договором займа.

## 4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ



- 4.1. Заемные средства предоставляются Заемщику в безналичной форме путем перечисления на Счет не позднее 20 (двадцати) рабочих дней после исполнения следующего(-их) условия(-ий), если иное не предусмотрено Индивидуальными условиями:
- 4.1.1. Предъявления Заемщиком Заимодавцу оригинала Договора имущественного страхования (если Предмет ипотеки – недвижимое имущество) и, если Заемщиком выражено волеизъявление на заключение Договора личного страхования и/или Договора титульного страхования (о чем указано в Индивидуальных условиях), – оригиналов указанных договоров и документов, подтверждающих уплату страховых премий по ним.
- 4.1.2. В случае приобретения предмета ипотеки:
- по договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве - оригинала или заверенной Продавцом/нотариально удостоверенной копии зарегистрированного Договора приобретения с отметкой Регистрирующего органа о государственной регистрации ипотеки в пользу Заимодавца; или
  - по договору купли-продажи - оригинала или нотариально удостоверенной копии Договора приобретения, подтверждающего государственную регистрацию перехода права собственности на Предмет ипотеки к Залогодателю и ипотеки в пользу Заимодавца.
- 4.1.3. В случае, когда Предмет ипотеки находится в собственности Залогодателя:
- договор об ипотеке/договор залога прав требования (ипотеки) Предмета ипотеки либо Земельного участка со специальной регистрационной надписью о государственной регистрации ипотеки в пользу Заимодавца.
- 4.1.4. Платежного документа.
- 4.2. Предоставленная Заимодавцем согласно Договору займа Сумма заемных средств используется Заемщиком согласно целевому использованию Заемных средств.

Датой фактического предоставления Суммы заемных средств является дата их списания с расчетного счета Заимодавца.

Стороны договорились, что перечисление Суммы заемных средств на Счет будет являться надлежащим исполнением обязательств Заимодавца перед Заемщиком о предоставлении Суммы заемных средств в рамках Договора займа.

## **5. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАЕМНЫМИ СРЕДСТВАМИ И ИХ ВОЗВРАТА**

- 5.1. 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 займа в предусмотренных Договором займа случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 5.2. 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.
- 5.3. Базой для начисления процентов за пользование Заемными средствами является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 5.4. Заемщик возвращает Заемные средства и уплачивает проценты:
- 5.4.1. Путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый процентный период и Последний процентный период в соответствии с Графиком платежей;

- 5.4.2. В течение Срока пользования заемными средствами (применимо для программы «Материнский капитал»)
- 5.5. Платеж за процентный период по Договору займа подлежит внесению не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в соответствии с Графиком платежей, и направляется на погашение начисленных процентов за пользование Заемными средствами и основного долга.
- 5.6. 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.
- 5.7. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Заимодавца платежа за последний процентный период, включающий сумму Остатка основного долга, неуплаченных процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно) за пользование Заемными средствами, 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.
- 5.8. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате неустойки (при наличии, в случае, когда ее уплата предусмотрена Договором займа) является дата поступления денежных средств на счет Заимодавца в сумме, достаточной для полного погашения неустойки (при наличии, в случае, когда ее уплата предусмотрена Договором займа).
- 5.9. 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 фактически начисленных за текущий Процентный период, но неуплаченных процентов.
- 5.10. 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 займа, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка основного долга и суммы фактически начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).
- 5.11. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Заемщиком из суммы Ежемесячного платежа, полученного Заимодавцем, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по возврату Остатка основного долга.
- 5.12. В случае возникновения Просроченного платежа:
- 5.12.1. Заимодавец начисляет проценты по ставке, установленной Договором займа:
- на Остаток основного долга, исчисляемый на начало каждого календарного дня пользования Заемными средствами в Процентном периоде;
  - на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга за каждый календарный день просрочки по дате фактического погашения Просроченного платежа (включительно).
- Датой фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с условиями Договора займа пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств на счет Заимодавца в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).

- 5.12.2. Заимодавец 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.
- 5.12.3. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика для исполнения им обязательств по Договору займа в полном объеме, устанавливается следующая очередность погашения требований Заимодавца :
- 1) в первую очередь – издержки Заимодавца по получению исполнения обязательств по Договору займа;
  - 2) во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов;
  - 3) в третью очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга;
  - 4) в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга;
  - 5) в пятую очередь – требование по уплате текущих процентов, начисленных на Остаток основного долга;
  - 6) в шестую очередь - требование по уплате процентов Последнего процентного периода, зафиксированных в Отложенном платеже;
  - 7) в седьмую очередь - требование по уплате Остатка основного долга Последнего процентного периода, зафиксированного в Отложенном платеже;
  - 8) в восьмую очередь – требование по возврату Остатка основного долга;
  - 9) в девятую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором займа неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
  - 10) в десятую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором займа неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет возврата суммы Основного долга.
- Заимодавец вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Заемщиком. Заимодавец вправе вне зависимости от установленной очередности в первую очередь погасить требования по возврату Остатка основного долга.
- 5.13. В случае допущения Заемщиком просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование Заемными средствами начисляются по дату исполнения обязательств (включительно) в полном объеме либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора займа в предусмотренных Договором займа случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 5.14. Календарный месяц, в котором осуществлено полное досрочное исполнение обязательств по Договору займа, считается Последним процентным периодом.
- 5.15. При отсутствии письменного заявления Заемщика сумма Переплаты, по усмотрению Заимодавца (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 Заимодавца (владельца Закладной);
  - в качестве досрочного платежа по возврату Остатка основного долга при получении Заимодавцем уведомления о досрочном возврате Заемных средств.

При наличии соответствующего письменного заявления Заемщика, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета, сумма Переплаты возвращается на банковский счет, указанный в заявлении Заемщика.

**5.16. В отношении Льготного периода (в случае его установления), если иное не установлено Законом № 353-ФЗ:**

5.16.1. При изменении условий Договора займа в соответствии с Требованием условия Договора займа считаются измененными со дня направления Заимодавцем Заемщику уведомления на время Льготного периода на условиях, предусмотренных Требованием. Заимодавец обязан направить Заемщику уточненный График платежей по Договору займа не позднее окончания Льготного периода.

5.16.2. В случае установления Заемщиком уменьшения размера Ежемесячных платежей в Требовании в Льготный период Заемщик обязуется ежемесячно не позднее дат, установленных для Ежемесячных платежей, вносить в счет исполнения обязательств по Договору займа Платеж льготного периода. Платеж льготного периода направляется Заимодавцем в счет исполнения обязательств Заемщика по погашению процентов (полностью или частично) за окончанный Процентный период и в оставшейся сумме в счет Основного долга согласно предоставленному Заемщику Графику платежей.

5.16.3. Заемщик вправе в любой момент времени в течение Льготного периода досрочно погасить сумму (часть суммы) Основного долга без прекращения Льготного периода, пока данные суммы платежей не достигнут сумму платежей по Основному долгу и по процентам, которые Заемщик должен был бы заплатить в течение действия Льготного периода, если бы ему не был установлен Льготный период. При достижении указанной суммы платежей действие Льготного периода прекращается и Заимодавец обязан направить Заемщику уточненный График платежей по Договору займа не позднее 3 (трех) рабочих дней после прекращения Льготного периода по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте Договора займа.

5.16.4. В случае уменьшения размера обязательств за счет платежей, уплачиваемых Заемщиком в течение Льготного периода, на основании его Требования, а также в случае досрочного погашения Заемщиком в течение Льготного периода суммы (части суммы) Заемных средств размер обязательств Заемщика, погашаемых в соответствии с настоящим пунктом, уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных Заемщиком в течение Льготного периода.

5.16.5. По окончании Льготного периода:

- Ежемесячные платежи уплачиваются Заемщиком в размере, количестве и с периодичностью (в сроки), которые установлены или определены в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора займа, и согласно Графику платежей, действовавшему до предоставления Льготного периода;
- Отложенные платежи фиксируются в качестве обязательств Заемщика.

5.16.6. Отложенные платежи уплачиваются Заемщиком после уплаты Ежемесячных платежей по окончании Льготного периода в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора займа, до погашения размера обязательств Заемщика, зафиксированного в виде Ежемесячных платежей по окончании Льготного периода. При этом Срок пользования заемными средствами продлевается на срок действия Льготного периода.

В течение Льготного периода не допускается начисление неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату Заемных средств и (или) уплате процентов на сумму Заемных средств, за исключением неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по уплате в течение Льготного периода платежей, размер которых был уменьшен на основании его Требования. Сумма процентов, неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату Заемных средств и (или) уплате процентов на сумму Остатка

долга, не уплаченная Заемщиком до установления Льготного периода, фиксируется и уплачивается после уплаты в соответствии с первым абзацем настоящего пункта Отложенных платежей.

- 5.16.7. Просроченные платежи, неустойка (пени) за Просроченные платежи (при их наличии) фиксируются и переносятся на день, следующий за днем окончания Льготного периода, после чего их начисление продолжается в соответствии с условиями Договора займа.
- 5.16.8. В случае возникновения Просроченного платежа во время Льготного периода, если в Требовании предусмотрено уменьшение Ежемесячного платежа, проценты начисляются в соответствии с условиями Договора займа на сумму Просроченного платежа в соответствии с Графиком платежей.
- 5.16.9. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика для исполнения им обязательств в Льготный период по Договору займа в полном объеме, устанавливается следующая очередность погашения требований Заимодавца :
  - 1) в первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов Льготного периода (применительно к Опции «Переменная ставка» в данной очереди сначала погашаются обязательства по уплате Плановых процентов, затем – Накопленных процентов);
  - 2) во вторую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга Льготного периода;
  - 3) в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга Льготного периода;
  - 4) в четвертую очередь – требование по уплате текущих процентов Льготного периода, начисленных на Остаток основного долга (применительно к Опции «Переменная ставка» в данной очереди сначала погашаются обязательства по уплате Плановых процентов, затем – Накопленных процентов);
  - 5) в пятую очередь – требование по возврату текущего Остатка основного долга Льготного периода;
  - 6) в шестую очередь - требование по уплате процентов Последнего процентного периода, зафиксированных в Отложенном платеже;
  - 7) в седьмую очередь - требование по уплате Остатка основного долга Последнего процентного периода, зафиксированного в Отложенном платеже;
  - 8) в восьмую очередь – требование по уплате плановых процентов Льготного периода, начисленных на Остаток основного долга (применительно к Опции «Переменная ставка» в данной очереди сначала погашаются обязательства по уплате Плановых процентов, затем – Накопленных процентов);
  - 9) в девятую очередь – требование по плановому возврату Остатка основного долга Льготного периода;
  - 10) в десятую очередь – издержки Заимодавца по получению исполнения обязательств по Договору займа, зафиксированных при предоставлении Льготного периода;
  - 11) в одиннадцатую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов, зафиксированных при предоставлении Льготного периода (применительно к Опции «Переменная ставка» в данной очереди сначала погашаются обязательства по уплате Плановых процентов, затем – Накопленных процентов);
  - 12) в двенадцатую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга, зафиксированных при предоставлении Льготного периода;
  - 13) в тринадцатую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга, зафиксированных при предоставлении Льготного периода;
  - 14) в четырнадцатую очередь – требование по возврату Остатка основного долга;

- 15) в пятнадцатую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором займа неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
- 16) в шестнадцатую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором займа неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет возврата суммы Основного долга.

Заимодавец вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Заемщиком.

- 5.17. Заимодавец вправе не начислять проценты при неисполнении Заемщиком Требования Заимодавца со дня, следующего за днем (указанным в Требовании Заимодавца) истечения срока для погашения задолженности по Договору займа.
- 5.18. Досрочное полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по возврату Заемных средств осуществляется в следующем порядке:
  - 5.18.1. При досрочном возврате Заемных средств за счет собственных средств Заемщик представляет Заимодавцу уведомление о досрочном возврате Основного долга не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа. Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Заимодавцу уведомления Заемщика Заимодавец вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.

При этом частичный досрочный возврат Основного долга возможен только при одновременном выполнении следующих условий:

- отсутствие неисполненных Заемщиком обязательств по Договору займа, срок исполнения которых наступил;
- поступление на счет Заимодавца денежных средств в сумме, не менее суммы, указанной в уведомлении.

Настоящий пункт не применяется при осуществлении платежа в счет досрочного возврата Основного долга по Договору займа за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/муниципальными нормативными правовыми актами (в том числе за счет средств МСК), а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями Договора страхования.

- 5.18.2. При осуществлении частичного досрочного возврата Основного долга не в плановую дату погашения Ежемесячного платежа в соответствии с Графиком платежей Заимодавец учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Основного долга в дату, указанную в уведомлении Заемщика.
- 5.18.3. При осуществлении частичного досрочного возврата Основного долга в плановую дату погашения Ежемесячного платежа в соответствии с Графиком платежей Заимодавец учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Основного долга.

При этом в случае, если после списания Ежемесячного платежа остаток средств, перечисленных Заемщиком, на счете Заимодавца будет менее суммы, указанной в уведомлении о досрочном возврате Основного долга, то частичный досрочный возврат Основного долга не осуществляется.

- 5.18.4. После осуществления частичного досрочного возврата Заемных средств Срок пользования заемными средствами не изменяется, при этом размер Ежемесячного платежа сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору займа не заключается, соглашение об изменении содержания Закладной (при ее наличии) в виде письменного документа к Закладной (при ее наличии) не заключается. Заимодавец предоставляет Заемщику новый График платежей исходя из условий Договора займа в срок до 15 (пятнадцатого) (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца, следующего за месяцем совершения частичного досрочного возврата Заемных средств, способами, предусмотренными Договором займа.

При поступлении платежа в счет досрочного возврата Основного долга за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/муниципальными нормативными правовыми актами (в том числе за счет средств МСК), а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями Договора страхования:

- Заемщик должен не позднее даты фактического поступления средств предоставить Заимодавцу информацию о способе учета поступивших денежных средств в счет исполнения обязательств в письменной форме (с сокращением Срока пользования заемными средствами или с уменьшением размера Ежемесячного платежа) (за исключением погашения за счет средств МСК. При отсутствии такого уведомления, если иное не предусмотрено условиями предоставления дополнительных мер государственной поддержки, указанных в настоящем подпункте, Заимодавец при поступлении денежных средств осуществляет полное (при достаточности поступивших денежных средств для полного досрочного погашения обязательств по Договору займа) или частичное досрочное погашение Основного долга, при этом погашение Накопленных процентов происходит в первую очередь по отношению к Основному долгу) и пересчет Графика платежей с сокращением размера Ежемесячного платежа. При наличии неисполненных Заемщиком обязательств по Договору займа, срок исполнения которых наступил, Заимодавец учитывает денежные средства в порядке и очередности, установленной для случая недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика для исполнения им обязательств по Договору займа в полном объеме. При этом за счет средств МСК не подлежат списанию издержки Заимодавца по получению исполнения обязательств по Договору займа, а также предусмотренные Договором займа неустойки (пени) за Просроченные платежи.
- 5.18.5. С согласия Заимодавца и по желанию Заемщика Срок пользования заемными средствами может быть изменен в сторону уменьшения, исходя из фактического Остатка основного долга и размера Ежемесячного платежа в соответствии с Формулой. Заимодавец предоставляет Заемщику новый График платежей с учетом соответствующих изменений способами, предусмотренными Договором займа.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Заемщик обязуется:**

- 6.1.1. Возвратить полученные в рамках Договора займа Заемные средства, уплатить проценты, начисленные за пользование Заемными средствами, а также уплатить сумму неустойки (при наличии).
- 6.1.2. Осуществлять платежи в счет возврата Суммы заемных средств и уплаты процентов в порядке и сроки, предусмотренные Договором займа.
- 6.1.3. Обеспечить наличие Ежемесячных платежей в размере, установленном Договором займа на счете Заимодавца на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания банковского дня.
- 6.1.4. Предоставлять возможность Заимодавцу не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.
- 6.1.5. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Заимодавца.
- 6.1.6. 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 Заимодавца .
- 6.1.7. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонты.

- 6.1.8. Уведомить Заимодавца о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.
- 6.1.9. По требованию Заимодавца, но не чаще четырех раз в течение года предоставлять Заимодавцу информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Заимодавца.
- 6.1.10. Уведомлять Заимодавца об изменении сведений фамилии, имени, отчества, реквизитов документа, удостоверяющего личность, фактического места жительства, адреса регистрации, адреса для направления корреспонденции, контактного телефона, адреса электронной почты для направления корреспонденции не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Заимодавца путем предоставления (направления) Заимодавцу письменного уведомления.
- 6.1.11. Предоставлять Заимодавцу сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора/ заключении соглашения о разделе имущества, нажитого супругами во время брака, в части, касающейся изменения правового режима Предмета ипотеки, а также признании в установленном порядке брачного договора/ соглашения о разделе имущества, нажитого супругами во время брака, недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Заимодавца .
- 6.1.12. По требованию Заимодавца предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Заемщиком своих обязательств по Договору займа.
- 6.1.13. Исполнять предусмотренные Договором займа обязательства в соответствии с условиями Договора займа, в том числе в случае, если Заимодавец возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору займа на третье лицо – уполномоченного представителя Заимодавца.
- 6.1.14. В случае утраты Закладной (при ее наличии) либо необходимости изменения ранее установленных условий Закладной (при ее наличии) в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Заимодавца подписать дубликат Закладной/ заключить соглашение об изменении содержания Закладной, в том числе путем аннулирования Закладной/ дубликата Закладной и одновременно с этим выдачи новой Закладной, а также предоставить соответствующее заявление и осуществить за свой счет все действия для выдачи Регистрирующим органом Заимодавцу дубликата Закладной и/или новой Закладной.
- 6.1.15. При наличии оснований для досрочного возврата задолженности по Договору займа, предусмотренных законодательством Российской Федерации и/или Договором займа, досрочно возвратить задолженность по Договору займа в срок, установленный в Требовании Заимодавца.
- 6.1.16. В целях надлежащего исполнения обязательств по страхованию:
- а) представить Заимодавцу в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения Договора (-ов) страхования или продления срока действия соответствующих договоров/оплаты страховой премии по соответствующему Договору страхования подлинные экземпляры Договора(-ов) страхования и оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии в соответствии с условиями такого (таких) Договора(-ов) страхования, за исключением случаев, если заключение соответствующего Договора страхования и уплата страховых премий по нему является условием предоставления Заимодавцем Заемных средств;
  - б) обеспечивать страхование по Договору(-ам) страхования (продление действующего либо заключение нового Договора страхования) до окончания срока действия Договора займа и представлять Заимодавцу не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии по Договору(-ам) страхования, за исключением случаев, если заключение соответствующего Договора страхования и уплата страховых премий по нему является условием предоставления Заимодавцем Заемных средств.



- 6.1.17. Обеспечить наличие страхового обеспечения на условиях и в порядке, предусмотренных Договором займа.
- 6.1.18. Направить страховую выплату по Договорам страхования в счет погашения требований Заимодавца по Договору займа.
- 6.1.19. **Если Предмет ипотеки - Права требования, то после ввода в эксплуатацию указанного Предмета ипотеки:**
- 1) в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации документа о передаче завершеного строительством Предмета ипотеки Залогодателю:
    - а) передать в Регистрирующий орган необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и ипотеки Предмета ипотеки в пользу Заимодавца (предварительно уведомив об этом Заимодавца);
    - б) в случае если Индивидуальными условиями предусмотрено составление Закладной:
      - произвести оценку введенного в эксплуатацию Предмета ипотеки у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Заимодавца, за исключением случая, когда до его ввода в эксплуатацию была определена рыночная стоимость такого Предмета ипотеки независимым оценщиком, удовлетворяющим требованиям Заимодавца, с учетом допущения о завершенности строительства объекта на дату проведения оценки;
      - осуществить все необходимые действия для составления Закладной на Предмет ипотеки по форме Заимодавца и выдачи ее Заимодавцу Регистрирующий органом;
  - 2) в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки предъявить Заимодавцу:
    - кадастровый номер Предмета ипотеки и/или иные запрошенные Заимодавцем сведения, идентифицирующие Предмет ипотеки, для запроса Заимодавцем в ЕГРН информации о государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки; либо
    - документ, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации, содержащий информацию об обременении Предмета ипотеки ипотекой (при наличии таких документов у Заемщика).
- 6.1.20. **Применяется, если Предмет ипотеки – Права требования:**
- до государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки:
- 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 при возникновении со стороны третьих лиц угрозы утраты Прав требования;
  - г) незамедлительно уведомлять Заимодавца 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.
- 6.1.21. Заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Заимодавца, следующий (-ие) Договор (-ы) страхования:
- 1) Договор имущественного страхования (если его заключение предусмотрено Индивидуальными условиями):
    - в отношении Прав требований - в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки, подлежащий страхованию по условиям Договора займа, и на период до окончания срока действия Договора займа;

- в отношении Предмета ипотеки – недвижимого имущества - не позднее момента заключения Договора займа и на период до окончания срока действия Договора займа;
  - 2) Договор личного страхования (если его заключение предусмотрено Индивидуальными условиями) не позднее момента заключения Договора займа и на период до окончания срока действия Договора займа. Подпункт утрачивает свою силу в случае Внепланового пересчета процентной ставки;
  - Договор титульного страхования (если его заключение предусмотрено Индивидуальными условиями) не позднее момента заключения Договора займа с датой вступления в силу не позднее даты заключения Договора займа, и до истечения 3 (трех) лет с даты вступления в силу Договора титульного страхования.
- 6.1.21.1. **Если Предмет ипотеки - недвижимое имущество:** в срок не позднее 5 (пять) рабочих дней с даты заключения Договора приобретения передать его в Регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и его залога (ипотеки) в пользу Заимодавца.
- Если Индивидуальными условиями предусмотрено составление Закладной Заемщиком/ Залогодателем: одновременно с государственной регистрацией залога (ипотеки) Предмета ипотеки в пользу Заимодавца или в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты осуществления государственной регистрации залога (ипотеки) Предмета ипотеки в пользу Заимодавца осуществить все необходимые действия по составлению Закладной по форме Заимодавца и получению ее Заимодавцем из Регистрирующего органа.
- 6.1.21.2. **Если Предмет ипотеки – Права требования:** в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания Договора приобретения передать его в Регистрирующий орган и осуществить все необходимые действия для государственной регистрации Договора приобретения и залога (ипотеки) Прав требования в пользу Заимодавца.
- Если Индивидуальными условиями предусмотрено составление Закладной Заемщиком/ Залогодателем: одновременно с государственной регистрацией Договора приобретения и залога (ипотеки) Прав требования в пользу Заимодавца или в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты осуществления государственной регистрации Договора приобретения осуществить все необходимые действия по составлению Закладной по форме Заимодавца и получению ее Заимодавцем из Регистрирующего органа.
- 6.2. **Заемщик имеет право:**
- 6.2.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат Остатка основного долга на условиях, установленных Договором займа.
- 6.2.2. До фактического предоставления Заемных средств отказаться от их получения, направив письменное заявление Заимодавцу. При этом Договор займа будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения указанного заявления Заимодавцу.
- 6.2.3. Обратиться к Заимодавцу в любой момент в течение времени действия Договора займа с Требованием в целях установления Льготного периода по Договору займа при наступлении условий, указанных в Законе № 353-ФЗ, на основании которых у Заемщика возникает указанное соответствующее право. При этом Заемщик обязан направить Заимодавцу оригинал Требования и согласия Залогодателя в письменной форме, если Залогодатель является третьим лицом, одним из следующих способов:
- путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении; либо
  - путем вручения Требования под расписку Заимодавцу.
- 6.2.4. Получить от Заимодавца документы, подтверждающие оплату по Договору займа.
- 6.3. **Заимодавец обязуется:**

- 6.3.1. Предоставить Заемщику Заемные средства в соответствии с условиями Договора займа в порядке и сроки, установленные Договором займа, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Договором займа.
- 6.3.2. Не позднее даты предоставления Заемных средств направить (передать) Заемщику График платежей, а также предоставлять График платежей в порядке и в сроки, предусмотренные Договором займа.
- 6.3.3. В случае передачи прав по Договору займа (Закладной) новому кредитору/ владельцу Закладной письменно уведомить об этом Заемщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав по Договору займа (Закладной (при ее наличии)) к новому кредитору/ владельцу Закладной (при ее наличии) с указанием реквизитов нового Заимодавца / владельца Закладной (при ее наличии), необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору займа.
- 6.3.4. В случае прекращения действия Договора займа в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной (при ее наличии) Залогодателю в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства Российской Федерации.
- 6.3.5. 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 займа.
- 6.3.6. В случае поступления денежных средств по Договорам страхования направить поступившие денежные средства на исполнение обязательств по Договору займа.
- 6.3.7. В порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, предоставлять Заемщику информацию о ПСЗ и полной сумме, подлежащей выплате Заемщиком, а также перечень и размеры платежей Заемщика, связанных с несоблюдением им условий Договора займа.
- 6.3.8. Рассмотреть Требование в порядке и сроки, предусмотренные Законом № 353-ФЗ. При этом в случае соответствия либо несоответствия Требования положениям Закона № 353-ФЗ уведомить Заемщика об изменении условий Договора займа в соответствии с Требованием/ сообщить об отказе в удовлетворении Требования соответственно, направив Заемщику уведомление одним из следующих способов:
- путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении;
  - путем вручения Заимодавцем соответствующего уведомления под расписку Заемщику в отделении Заимодавца, указанном Заемщиком в Требовании. При этом Заемщик обязуется обратиться лично в указанное отделение Заимодавца в срок не ранее 6 (шестого) и не позднее 10 (десятого) рабочего дня с момента направления Заемщиком Требования Заимодавцу.
- 6.3.9. При изменении условий Договора займа в соответствии с Требованием:
- обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке;
  - если права Заимодавца по Договору займа были удостоверены Закладной, обеспечить внесение изменений в Закладную в соответствии с Законом № 102-ФЗ.
- 6.4. **Заимодавец имеет право:**
- 6.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору займа путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате Суммы заемных средств, начисленных в соответствии с условиями Договора займа, 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) при нецелевом использовании Заемных средств, в том числе при отсутствии факта государственной регистрации ипотеки в пользу Заимодавца в течение 6 (шести) месяцев с даты предоставления Заемных средств;
- г) в случае полной или частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки/ утраты, уступки или прекращения Предмета ипотеки;
- д) 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;
- е) при необоснованном отказе Заимодавцу в проверке Предмета ипотеки;
- ж) при обнаружении незаявленных обременений на Предмет ипотеки;
- з) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Имущественному страхованию;
- и) если Предметом ипотеки являются Права требования (до момента оформления права собственности на построенный Предмет ипотеки) - в случае прекращения прав требования Залогодателя, являющихся Предметом ипотеки, в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требования, решения суда или по иному основанию;
- к) если Предметом ипотеки являются Права требования (до момента оформления права собственности на построенное Предмет ипотеки) - в случае необоснованного отказа или уклонения Залогодателя от подписания передаточного акта или другого документа о передаче объекта долевого строительства, а также в случае если в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания Залогодателем и застройщиком передаточного акта или другого документа о передаче Залогодателю объекта долевого строительства Заемщиком не будет предоставлен документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства и ипотеки построенного Предмета ипотеки в силу закона;
- л) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Обратить взыскание на Предмет ипотеки при неисполнении требований Заимодавца в случаях, установленных в настоящем пункте. В течение Льготного периода не допускаются предъявление требования о досрочном исполнении обязательства по Договору займа и обращение взыскания на Предмет ипотеки, если иное не предусмотрено Законом № 353-ФЗ.

- 6.4.2. 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.
- 6.4.3. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору займа на третье лицо – уполномоченного представителя Заимодавца .
- 6.4.4. Уступать права требования по Договору займа и передавать Закладную (при ее наличии) в залог любым третьим лицам.
- 6.4.5. Запросить у Заемщика документы, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие, при наступлении которого у Заемщика возникает право обратиться к Заимодавцу с Требованием, в порядке и сроки, предусмотренные Законом № 353-ФЗ, если иное не предусмотрено Законом № 353-ФЗ, направив Заемщику запрос одним из следующих способов:
  - путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении;

- путем вручения Заимодавцем соответствующего уведомления под расписку Заемщику в отделении Заимодавца, указанном Заемщиком в Требовании. При этом Заемщик обязуется обратиться лично в указанное отделение Заимодавца в срок не ранее 6 (шестого) и не позднее 10 (десятого) рабочего дня с момента направления Заемщиком Требования Заимодавцу.
- 6.4.6. До государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки потребовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке перевода на себя Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, в случае нарушения Заемщиком обязательств, являющихся основанием для Заимодавца требовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору займа. Данный пункт имеет силу в случае, если Предметом ипотеки являются Права требования.
- 6.4.7. Передавать сведения о заемщике и поручителе (при наличии), определенные ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях», в бюро кредитных историй.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 7.1. Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору займа всеми своими доходами и всем принадлежащим Заемщику имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.2. При нарушении сроков возврата Заемных средств и уплаты начисленных за пользование Заемными средствами процентов Заимодавец начисляет неустойку в размере, указанном в Индивидуальных условиях.
- 7.3. Заемщик несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной Заимодавцем.
- 7.4. Заимодавец гарантирует, что в рамках Договора займа 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.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

- 8.1. Заимодавец не позднее даты предоставления Заемных средств направляет (передает) Заемщику График платежей. В случае получения запроса от Заемщика на формирование нового Графика платежей в результате осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата Заемных средств за счет собственных средств Заемщика Заимодавец размещает в Личном кабинете заемщика/Интернет-банке либо подписывает и направляет (передает) Заемщику новый График платежей в уведомительном порядке исходя из условий Договора займа в срок до истечения 10 (десяти) рабочих дней с даты соответствующего обращения Заемщика.
- 8.2. В случае возникновения Просроченного платежа (Заимодавец уведомляет (по телефону и/или СМС-сообщением 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).
- 8.3. В случае изменения адреса для получения корреспонденции, указанного в Договоре займа, и уведомления об этом Заимодавца вся корреспонденция, направленная по данному

адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Договором займа.

Вся корреспонденция в адрес Заемщика, за исключением уведомлений, для которых Договором займа предусмотрен иной способ направления, направляется Заимодавцем почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным Заимодавцу способом или вручается лично Заемщику. 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 Заимодавцем уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия указанного Заемщика по адресу, указанному в Договоре займа, либо отказа Заемщика в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления корреспонденция считается полученной Заемщиком по истечении этого срока.

- 8.4. Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый процентный период и Последний процентный период) указывается в Графике платежей, который предоставляется Заимодавцем Заемщику способами, предусмотренными Договором займа. 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.
- 8.5. Подписывая Договор Заемщик подтверждает, что уведомлен о дополнительных расходах в пользу Заимодавца и в пользу третьих лиц, связанных с предоставлением и обслуживанием займа.
- 8.6. Расчет ПСЗ производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.7. Значение ПСЗ изменяется в течение Срока пользования заемными средствами при изменении условий Договора займа, влекущих изменение ПСК (ПСЗ) (например, при частичном досрочном возврате Основного долга, изменении условий страхования и страховых тарифов, изменении размера процентной ставки и др.). Новое (уточненное) значение ПСЗ доводится Заимодавцем до сведения Заемщика в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.8. В случае возникновения необходимости Заемщик по требованию Заимодавца обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по подписанию последнего из полученных от Заимодавца Графиков платежей и передаче его Заимодавцу.
- 8.9. Процедуры государственной регистрации Договора приобретения (при необходимости), ипотеки (при наличии), последующей ипотеки (при наличии), права собственности на Предмет ипотеки, составления и передачи в Регистрирующий орган Закладной (при ее оформлении), Договора займа/копии Договора займа, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации действий в отношении Закладной (при ее наличии), а также выдачи Закладной (при ее оформлении) производятся под контролем Заимодавца. Во исполнение настоящего условия Заемщик принимает личное участие либо через доверенных лиц (включая представителей Заимодавца 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 Заимодавцем по согласованию с Регистрирующим органом.
- 8.10. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что обязательства Заемщика по Договору займа не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Заемщика к Заимодавцу и/или к любому из последующих кредиторов (законных владельцев

Закладной (при ее наличии)) по Договору займа, в том числе в случае передачи прав на Закладную (при ее наличии).

- 8.11. При возникновении споров между Заимодавцем и Заемщиком по вопросам исполнения Договора займа 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 Заимодавца об обращении взыскания на Предмет ипотеки подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Заимодавца.
- 8.12. 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 займа в предусмотренных Договором займа случаях в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 8.13. Условия Договора займа могут быть изменены только по соглашению Сторон, дополнения и изменения к Договору займа должны производиться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных Договором займа. 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 займа.
- 8.14. Договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором займа.
- 8.15. В случае обращения Заимодавцем взыскания на Предмет ипотеки по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором займа, либо взыскания задолженности по Договору займа Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора займа с даты вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на Предмет ипотеки/взыскании задолженности по Договору займа. В случае отмены указанных в настоящем пункте вступивших в законную силу решений суда, соглашение о расторжении Договора займа, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон не прекратившимися и действующими на условиях Договора займа. Соглашение о расторжении Договора займа, выраженное в настоящем пункте, не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия Договора займа, и вступает в силу с дат, указанных в настоящем пункте. Соглашение о расторжении Договора займа вступает в силу при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений.
- 8.16. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае отказа в государственной регистрации залога Предмета ипотеки Договор займа считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации. Данный пункт применяется в случаях, когда на дату получения от Регистрирующего органа отказа в государственной регистрации залога Предмета ипотеки Заемные средства Заимодавцем не были предоставлены Заемщику.
- У Заимодавца не возникает обязанности по предоставлению Заемных средств, если Заемные средства не были получены Заемщиком в течение 4 (четырёх) месяцев с даты заключения Договора займа.
- 8.17. Каждая из Сторон по Договору займа обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих сторон или в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае передачи Заимодавцем прав по Договору займа (владельца Закладной) или намерения Заимодавца (владельца Закладной) осуществить отчуждение Закладной или передачу ее в залог, включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с таким

отчуждением или залогом. Подписав Договор займа, Заемщик выражает свое безусловное согласие на предоставление Заимодавцем (владельцем Закладной) вышеуказанной информации третьим лицам, в том числе в бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном настоящим пунктом и действующим законодательством Российской Федерации.

- 8.18. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Договора займа, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будет осуществляться Заимодавцем в адрес Заемщика. Переписка будет осуществляться по адресу для получения корреспонденции, указанному в Договоре займа. Вся корреспонденция (в том числе с использованием факсимильного воспроизведения подписи), направляемая Заимодавцем 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 займа. Указанный адрес может быть изменен Заемщиком путем письменного уведомления Заимодавца. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Заимодавцем.
- 8.19. При наличии нескольких заемщиков по Договору займа настоящим Стороны договорились, что все действия, связанные с исполнением Договора займа, от имени Заемщика совершает любой из Заемщиков по Договору займа, если иное не предусмотрено Договором займа. В этой связи:
- под «счетами Заемщика» понимаются счета, открытые/открываемые на имя любого из Заемщиков, счета, предусмотренные Договором займа, открываются на имя любого из Заемщиков. Заемщики определяют, что Заемщик, на имя которого открыт Счет, уполномочен выступать от имени любого Заемщика при совершении всех действий по распоряжению Заемными средствами, в том числе осуществлению платежей по целевому использованию Заемных средств;
  - вся переписка, связанная с исполнением Договора займа (заявления, уведомления, извещения, заявления-обязательства, требования, письма и т.д.) ведется любым из заемщиков от имени Заемщика, если иное не предусмотрено законодательством РФ.
- 8.20. Подписав Договор займа, Заемщик выражает свое безусловное письменное согласие на получение Заимодавцем 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 Заимодавцем 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 займа.
- 8.21. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором займа, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.22. Настоящим Заемщик заявляет, что на момент подписания Договора займа:
- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор займа 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.
- 8.23. Подписывая Договор займа, Заемщик выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными Договором займа условиями, а также подтверждает, что на момент подписания Договора займа Заемщиком получены разъяснения о содержании всех условий Договора займа, Сторонами достигнуто соглашение по содержанию Договора займа и каждому из его условий. Подписывая Договор займа, Заемщик также подтверждает, что



График платежей от Заимодавца им получен и порядок уплаты Ежемесячных платежей ему Заимодавцем разъяснен и понятен.