

Утверждены
Протоколом Правления
Республиканского фонда жилья и
ипотеки Республики Марий Эл
№306 от 12.02.2024 г.

**Общие условия
предоставления, обслуживания и погашения
жилищных займов**
(действуют с 12.02.2024 г.)

Оглавление

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	3
2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА ЗАЙМА	8
4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ	8
5. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАЕМНЫМИ СРЕДСТВАМИ И ИХ ВОЗВРАТА	9
6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	14
6.1. Заемщик обязуется	14
6.2. Заемщик имеет право	18
6.3. Займодавец обязуется	18
6.4. Займодавец имеет право	19
7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	20
8. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА	21
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ	21

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящих общих условий предоставления, обслуживания и погашения жилищных займов в Республиканском фонде жилья и ипотеки Республики Марий Эл, используются следующие термины и определения:

Внеплановый пересчет процентной ставки – увеличение процентной ставки, порядок и размер которого установлены в п. 4 Индивидуальных условий в определении термина «Внеплановый пересчет процентной ставки». В случае, если в указанном пункте Индивидуальных условий определение данного термина отсутствует, он не применим в Договоре займа.

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 Займодавцем 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. По Продукту займы на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, если Индивидуальными условиями предусмотрена выдача Заемных средств Траншами, График платежей составляется в отношении каждого Транша.

ДДУ – договор участия в долевом строительстве.

Договор займа – Договор, заключенный между Займодавцем и Заемщиком 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.

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

- а) со страховой компанией, удовлетворяющей требованиям Займодавца, на весь срок действия Договора займа (за исключением Договора титульного страхования);
- б) в соответствии с требованиями Займодавца к условиям страхования по Договору займа;
- в) с указанием в качестве первого выгодоприобретателя Займодавца;
- г) с ежегодной оплатой страховой премии 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) % 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;

- 3) 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 выдачи займа, согласно 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 – выписка из ЕГРН, подтверждающая государственную регистрацию 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).

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:

- 1) размещение денежных средств на счете Заемщика/любого из Заемщиков, открытом в кредитной организации, в т.ч. счете эскроу:
 - выпиской об остатке денежных средств на счете Заемщика/ любого из Заемщиков;
 - выпиской об остатке денежных средств на счете эскроу;
 - 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;
 - 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.
- 2) предъявление платежных/ финансовых документов, подтверждающих факт оплаты любым из Заемщиков/Залогодателей части стоимости Предмета ипотеки/стоимости работ, материалов по строительству Предмета ипотеки.
- 3) 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.);

Допускается подтверждение Первоначального взноса как одним, так и несколькими из перечисленных выше вариантов.

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. Если Индивидуальными условиями предусмотрена выдача Заемных средств Траншами: в отношении каждого Транша - ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый процентный период и Последний процентный период), включающий сумму по возврату каждого Транша и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей;

Жилой дом – недвижимое имущество, указанное в п. 11 Индивидуальных условий.

Заемные средства – сумма денежных средств – сумма займа, предоставленная Заемщику по Договору займа, в размере указанном в п. 1 Индивидуальных условий.

Заемщик – физическое лицо (лица), заключившее с Заемодавцем Договор займа. Если Договор займа заключен с несколькими заемщиками, являющимися солидарными должниками, под Заемщиком также понимается солидарный заемщик по Договору займа.

Заемодавец – заемодавец по Договору займа – Республиканский фонд жилья и ипотеки Республики Марий Эл.

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами 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 (Заемодавец) – 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.

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 (применительно к каждому конкретному Договору и могут различаться в зависимости от потребностей Заемщика).

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

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

Льготный период – льготный период, как он определен в ч. 1 ст. 6.1-1 Закона № 353-ФЗ.

МСК – материнский (семейный) капитал.

МФЦ – многофункциональный центр.

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 заемов, размещаемые на интернет-сайте Займодавца www.maripoteka.ru. Устанавливаются для многократного применения и одинаковы для всех Заемщиков.

Остаток основного долга, или Основной долг – сумма Заемных средств за вычетом поступивших Займодавцу 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.
- По продукту «Займы на строительство объекта индивидуального жилищного строительства: разница между суммой строительства Жилого дома, указанной в Смете и заемными средствами.

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 Займодавцу 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 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, выполненный банком и собственноручно подписанный работником данного банка с проставлением печати (штампа), а также выписка по счету, расписка, иные документы, предусмотренные законодательством, подтверждающие 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).

Платежный документ о перечислении МСК – платежный документ, подтверждающий уплату Первоначального взноса/его части за счет средств МСК.

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) по Договору приобретения, на строящийся Предмет ипотеки.

Предмет ипотеки – недвижимое имущество/ 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.

Проект – проект Жилого дома (строительство которого осуществляется по Продукту «Займы на строительство объекта индивидуального жилищного строительства»), составленный на бумажном носителе, предоставленный Заемщиком Займодавцу до даты заключения Договора займа, отвечающий одновременно следующим условиям:

- содержит следующую информацию:
 - ✓ о материалах фундамента;
 - ✓ об общей площади Жилого дома;
 - ✓ о материалах стен Жилого дома;
 - ✓ об этажности Жилого дома;
 - ✓ о подведении коммуникаций к строящемуся Жилому дому (электричество, вода, отопление, канализация);
 - ✓ о наличии санузла.

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.

Смета – подписанная Заемщиком смета строительства (по Продукту «Займы на строительство объекта индивидуального жилищного строительства») Жилого дома, составленная на бумажном носителе, предоставленная Заемщиком Займодавцу до даты заключения Договора займа, содержащая одновременно информацию о:

- стоимости строительства Жилого дома;
- размере собственных средств Заемщика, используемых при строительстве Жилого дома.

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

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

Счет – банковский счет Заемщика, указанный в п. 20.1 Индивидуальных условий.

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, осуществляющееся в соответствии с волеизъявлением Заемщика, о чем указано в

Индивидуальных условиях. При этом если Предмет ипотеки – Земельный участок, то Земельный участок не подлежит Титльному страхованию.

Транши на возведение объекта индивидуального жилищного строительства – часть заемных средств, предоставляемая Заемщику на возведение определенного этапа строительства, если Индивидуальными условиями предусмотрена выдача заемных денежных средств траншами.

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.

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 положения Индивидуальных условий.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА ЗАЙМА

- 3.1. 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 указанным договором.

4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ

- 4.1. За исключением ситуации, когда Индивидуальными условиями предусмотрена выдача Заемных средств Траншами, Заемные средства предоставляются Заемщику в безналичной форме путем перечисления на Счет не позднее 10 (десяти) 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 купли-продажи, – предъявления в совокупности 2 (Двух) документов:

- ✓ копии Договора приобретения с отметкой МФЦ о создании электронного образа документа;
- ✓ выписки из ЕГРН, подтверждающей государственную регистрацию перехода права собственности на Предмет ипотеки к Залогодателю и ипотеки в пользу Заимодавца;

- по ДДУ/договору уступки прав требования по ДДУ – предъявления в совокупности 2 (Двух)

документов:

- ✓ копии зарегистрированного Договора приобретения с отметкой МФЦ о создании электронного образа документа;
- ✓ выписки из ЕГРН, подтверждающей государственную регистрацию указанных выше договоров;

4.1.3. Платежного документа.

4.2. В случае строительства объекта индивидуального жилищного строительства, предъявления следующих документов:

- ✓ сметы, содержащей информацию о стоимости строительства жилого дома и суммы собственных средств, затраченных на строительство жилого дома;
- ✓ выписки из ЕГРН, подтверждающей государственную регистрацию договора ипотеки земельного участка и/или объекта незавершенного строительства;
- ✓ оригинала Договора личного страхования и документов, подтверждающих уплату страховых премий по нему (если Заемщиком выражено волеизъявление на заключение договора Личного страхования, о чем указано в Индивидуальных условиях).

4.3. Для расчетов Заемными средствами должен быть использован безналичный перевод.

По Продукту «Займы на строительство объекта индивидуального жилищного строительства»:

– если Индивидуальными условиями предусмотрена выдача Заемных средств Траншами: Заемные средства, перечисленные на Счет Заемщика, могут быть использованы им для осуществления наличных или безналичных расчетов;

4.4. Если Индивидуальными условиями предусмотрена выдача Заемных средств Траншами по продукту «Займы на строительство объекта индивидуального жилищного строительства»:

- Каждый Транш перечисляется на Счет в срок, не превышающий 10 (десяти) рабочих дней по Заявлению на предоставления Транша и после исполнения указанных ниже условий:

- ✓ Отсутствие просроченной задолженности по Договору займа;
- ✓ Заимодавцем получен от Заемщика Акт выполненных работ по каждому этапу строительства за счет предоставленных денежных средств (расчетные документы, чеки, материалы фото (видео) фиксации);

4.5. Предоставленная Заимодавцем сумма Заемных средств используется Заемщиком согласно целевому использованию Заемных средств, указанному в Договоре займа.

4.6. Предоставленная Заимодавцем согласно Договора займа Сумма заемных средств перечисляется в счет оплаты:

- по Договору приобретения в порядке, установленном в Договоре приобретения, при условии:
- оплаты Продавцу в полном объеме Первоначального взноса; и
- предоставления Платежного документа.

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 способом исполнения 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. База для начисления процентов за пользование Заемными средствами - действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
 - 5.4. Заемщик возвращает Заемные средства и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый процентный период и Последний процентный период в сроки, указанные в Индивидуальных условиях.
 - 5.5. Платеж за процентный период 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 Заемщика 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. Дата исполнения обязательств Заемщика по уплате неустойки - поступление денежных средств на счет или в кассу Заемщика в сумме, достаточной для полного погашения неустойки (при наличии, в случае, когда ее уплата предусмотрена Договором займа).
 - 5.9. 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 фактически начисленных процентов, размер последнего платежа будет корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка основного долга и суммы фактически начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).
 - 5.10. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Заемщиком из суммы Ежемесячного платежа, полученного Заемщиком, в первую очередь погашаются обязательства по уплате Плановых процентов, за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по возврату Остатка основного долга.
 - 5.11. В случае возникновения Просроченного платежа:
 - 5.11.1. Заемщик 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 дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно).
- Дата фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с условиями Договора займа пеней (при наличии) - дата поступления денежных средств на счет или в кассу Заемщика в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).

- 5.11.2. Заемодавец 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.
- 5.11.3. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика для исполнения им обязательств по Договору займа в полном объеме, устанавливается следующая очередность погашения требований Заемодавца:
- 1) в первую очередь – издержки Заемодавца 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 Плановых процентов;
 - 4) в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга;
 - 5) в пятую очередь - требование по уплате процентов Последнего процентного периода, зафиксированных в Отложенном платеже;
 - 6) в шестую очередь - требование по уплате Остатка основного долга Последнего процентного периода, зафиксированного в Отложенном платеже;
 - 7) в седьмую очередь – требование по возврату Остатка основного долга;
 - 8) в восьмую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором займа неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
- Заемодавец вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Заемщиком. Заемодавец вправе вне зависимости от установленной очередности в первую очередь погасить требования по возврату Остатка основного долга.
- 5.12. 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.
- 5.13. Календарный месяц, в котором осуществлено полное досрочное исполнение обязательств по Договору займа, считается Последним процентным периодом.
- 5.14. При отсутствии письменного заявления Заемщика сумма Переплаты, по усмотрению Заемодавца (владельца Закладной), может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств Заемщика:
- в качестве досрочного платежа по возврату Остатка основного долга.
- 5.15. В отношении Льготного периода (в случае его установления), если иное не установлено Законом № 353-ФЗ:**
- 5.15.1. При изменении условий Договора займа в соответствии с Требованием, они считаются измененными со дня направления Заемодавцем Заемщику уведомления на время Льготного периода на условиях, предусмотренных Требованием. Заемодавец обязан направить Заемщику уточненный График платежей не позднее окончания Льготного периода.
- 5.15.2. 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 Заемодавцем в счет исполнения обязательств Заемщика по погашению процентов (полностью или частично) за оконченный Процентный период и в оставшейся сумме в счет Основного долга согласно предоставленному Заемщику Графику платежей.

- 5.15.3. 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 Заемщик обязан направить Заемщику уточненный График платежей не позднее 3 (трех) рабочих дней после прекращения Льготного периода по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте.
- 5.15.4. 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.
- 5.15.5. По окончании Льготного периода:
- Ежемесячные платежи уплачиваются Заемщиком в размере, количестве и в сроки, согласно действовавшим до предоставления Льготного периода условиям Договора займа, и согласно Графику платежей, действовавшему до предоставления Льготного периода;
 - Отложенные платежи фиксируются в качестве обязательств Заемщика.
- 5.15.6. Отложенные платежи уплачиваются Заемщиком после уплаты Ежемесячных платежей по окончании Льготного периода в количестве и 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.
- 5.15.7. 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.
- 5.15.8. 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.
- 5.15.9. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика для исполнения им обязательств в Льготный период по Договору займа в полном объеме, в случае если размер платежа Льготного периода установлен не в нулевом размере, устанавливается следующая очередность погашения требований Заемщика:
- 1) в первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов Льготного периода;
 - 2) во вторую очередь – требование по уплате Плановых процентов Льготного периода, начисленных на Остаток основного долга;
 - 3) в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга Льготного периода;
 - 4) в четвертую очередь – требование по возврату текущего Остатка основного долга Льготного периода;

- 5) в пятую очередь - требование по уплате процентов Последнего процентного периода, зафиксированных в Отложенном платеже;
 - 6) в шестую очередь - требование по уплате Остатка основного долга Последнего процентного периода, зафиксированного в Отложенном платеже;
 - 7) в седьмую очередь – издержки Заемщика по получению исполнения обязательств по Договору займа, зафиксированных при предоставлении Льготного периода;
 - 8) в восьмую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов, зафиксированных при предоставлении Льготного периода;
 - 9) в девятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга, зафиксированных при предоставлении Льготного периода;
 - 10) в десятую очередь – требование по возврату Остатка основного долга;
 - 11) в одиннадцатую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором займа неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов и основного долга;
- Заемщик вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Заемщиком.
- 5.16. Заемщик вправе не начислять проценты при неисполнении Заемщиком Требования Заемщика со дня, следующего за днем (указанным в Требовании Заемщика) истечения срока для погашения задолженности по Договору займа.

5.17. В случае принятия Заемщиком обязательства осуществлять Личное страхование:

- 5.17.1. 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 Формулой.
- 5.17.2. Уплата Заемщиком страховой премии по Договору личного страхования/ заключение нового Договора личного страхования и уплата страховой премии по нему после последнего числа второго месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик должен был исполнить обязательство по предоставлению нового Договора личного страхования и/или документов об уплате страховой премии по нему, не является основанием для неприменения Внепланового пересчета процентной ставки.
- 5.17.3. В случае уплаты Заемщиком страховой премии по Договору личного страхования/ заключения Заемщиком нового Договора личного страхования и уплаты страховой премии по нему до истечения последнего числа второго месяца, следующего за месяцем, в котором Заемщик должен был исполнить обязательство по предоставлению нового Договора личного страхования и/или документов об уплате страховой премии по нему, Внеплановый пересчет процентной ставки не производится, новый График платежей не вступает в силу.

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 Заемщику 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 Заемщику уведомления Заемщик Заемщиком вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.

При этом частичный досрочный возврат Основного долга возможен при отсутствии неисполненных Заемщиком обязательств по Договору займа, срок исполнения которых наступил.

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 Заемодавец учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Основного долга в дату их поступления на расчетный счет Заемщика и /или внесения в кассу Заемщика.

5.18.3. После осуществления 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 займа не заключается, соглашение об изменении содержания Закладной (при ее наличии) в виде письменного документа к Закладной (при ее наличии) не заключается. Заемодавец 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 Заемодавцу 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). При отсутствии такого уведомления, если иное не предусмотрено условиями предоставления дополнительных мер государственной поддержки, указанных в настоящем подпункте, Заемодавец 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 и пересчет Графика платежей с сокращением Срока пользования заемными средствами. При наличии неисполненных Заемщиком обязательств по Договору займа, срок исполнения которых наступил, Заемодавец 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 Заемодавца по получению исполнения обязательств по Договору займа, а также предусмотренные Договором займа неустойки (пени) за Просроченные платежи.

5.18.4. С согласия Заемодавца 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. Заемодавец 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. Представлять возможность Заемодавцу не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.
- 6.1.4. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Заемодавца.
- 6.1.5. 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 Заемодавца.

- 6.1.6. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонты.
- 6.1.7. Уведомить Заемщика о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.
- 6.1.8. По требованию Заемщика, но не чаще двух раз в течение года предоставлять Заемщику информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Заемщика.
- 6.1.9. Уведомлять Заемщика 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 Заемщика путем предоставления (направления) Заемщику письменного уведомления.
- 6.1.10. Предоставлять Заемщику 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 признания 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 Заемщика.
- 6.1.11. По требованию Заемщика предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Заемщиком своих обязательств по Договору займа.
- 6.1.12. Исполнять предусмотренные Договором займа обязательства в соответствии с условиями Договора займа, в том числе в случае, если Заемщик возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору займа на третье лицо.
- 6.1.13. 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 Заемщика 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 Заемщику дубликата Закладной и/или новой Закладной.
- 6.1.14. При наличии оснований для досрочного возврата задолженности по Договору займа, предусмотренных законодательством Российской Федерации и/или Договором займа, досрочно возвратить такую задолженность в срок, установленный в Требовании Заемщика.
- 6.1.15. В целях надлежащего исполнения обязательств по страхованию:
 - а) представить Заемщику 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 - условие предоставления Заемщиком Заемных средств;
 - б) обеспечивать страхование по Договору(-ам) страхования (продление действующего либо заключение нового Договора страхования) до окончания срока действия Договора займа и представлять Заемщику 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 - условие предоставления Заемщиком Заемных средств/Гранша.
- 6.1.16. Обеспечить наличие страхового обеспечения на условиях и в порядке, предусмотренных Договором займа.
- 6.1.17. Направить страховую выплату по Договорам страхования в счет погашения требований Заемщика по Договору займа.

6.1.18. 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 Залогодателю завершенного строительством Предмета ипотеки;
 - a) предоставить Заимодавцу копию этого документа;
 - б) 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);
 - в) 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 введенный в эксплуатацию Предмет ипотеки по форме Заимодавца и выдачи ее Заимодавцу Регистрирующим органом;
- 2) в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки предъявить Заимодавцу:
 - Выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и ипотеки в пользу Заимодавца.

6.1.19. Применяется, если Предмет ипотеки – Права требования:

до государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки:

- a) 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.

6.1.20. Если Предмет ипотеки – земельный участок и строящийся жилой дом, то после завершения строительства жилого дома:

- 1) В срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации документа о передаче Залогодателю завершенного строительством Жилого дома
 - а) предоставить Заимодавцу копию этого документа и технический план на построенный жилой дом;
 - б) передать в Регистрирующий орган необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на построенный жилой дом и ипотеки построенного жилого дома в пользу Заимодавца (предварительно уведомив об этом Заимодавца);
 - в) в случае если Индивидуальными условиями предусмотрено составление Закладной:
 - произвести оценку построенного жилого дома у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Заимодавца;
 - осуществить все необходимые действия для составления Закладной на земельный участок и построенный жилой дом по форме Заимодавца и выдачи ее Заимодавцу Регистрирующим органом;

2) в срок не позднее 30 (Тридцать) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Жилой дом предъявить Заемодавцу:

- Выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию права собственности Залогодателя на Жилой дом и ипотеки в пользу Заемодавца;
- осуществить все необходимые действия для составления Закладной на Жилой дом и Земельный участок по форме Заемодавца и выдачи ее Заемодавцу Росреестром.

6.1.21. Заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Заемодавца, 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 вновь построенного жилого дома (по продукту «Займы на строительство объекта индивидуального жилищного строительства») - в течение 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Жилой дом, подлежащий страхованию по условиям Договора займа, и на период до окончания срока действия Договора займа;
 - в отношении Предмета ипотеки – недвижимого имущества - не позднее даты выдачи займа и на период до окончания срока действия Договора займа;
- 2) Договор личного страхования (если его заключение предусмотрено Индивидуальными условиями) не позднее даты выдачи займа и на период до окончания срока действия Договора займа. Подпункт утрачивает свою силу в случае Внепланового пересчета процентной ставки;

6.1.22. **Если предмет ипотеки - недвижимое имущество:** в срок не позднее 5 (пяти) 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 Заемодавца.

Если Индивидуальными условиями предусмотрено составление Закладной Заемщиком/Залогодателем: одновременно с государственной регистрацией залога (ипотеки) Предмета ипотеки в пользу Заемодавца или в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты осуществления государственной регистрации залога (ипотеки) Предмета ипотеки в пользу Заемодавца осуществить все необходимые действия по составлению Закладной по форме Заемодавца и получению ее Заемодавцем из Регистрирующего органа.

6.1.23. **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 Заемодавца 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 Заемодавца и получению ее Заемодавцем из Регистрирующего органа.

Если Индивидуальными условиями предусмотрено составление Закладной Заемщиком/Залогодателем, одновременно с государственной регистрацией Договора приобретения и залога (ипотеки) Прав требования в пользу Заемодавца 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 Заемодавца и получению ее Заемодавцем из Регистрирующего органа.

6.1.24. **Если Предмет ипотеки – земельный участок и строящийся жилой дом:**

- Одновременно с подписанием Договора займа обеспечить подписание Договора об ипотеке и в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней передать его в Регистрирующий орган и осуществить все необходимые действия по государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки по Договору об ипотеке в пользу Заемодавца.

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 Кредитору оригинал Требования и согласия Залогодателя в письменной форме, если Залогодатель - третье лицо, 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 кредитора/ 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/телефонного звонка 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. Если Индивидуальными условиями предусмотрена выдача Заемных средств Траншами, данная обязанность Заимодавца действует в отношении каждого Транша.
- 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 по месту нахождения Заимодавца. При этом Заемщик обязуется обратиться лично по адресу местонахождения 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.

- 6.3.10. **Применяется в случае принятия Заемщиком обязательства осуществлять Личное страхование:** в случае нарушения Заемщиком обязательств по осуществлению Личного страхования по заключенному Договору страхования Заимодавец обязуется уведомить (по телефону и/или СМС-сообщением и/или почтовым отправлением и/или иным способом, предусмотренным Договором займа) Заемщика в срок не позднее предпоследнего календарного дня месяца, в котором произошло фактическое увеличение процентной ставки, о Внеплановом пересчете процентной ставки.

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/всех Траншей, начисленных в соответствии с условиями Договора займа, но неуплаченных, процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:
- a) при просрочке осуществления Заемщиком очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
 - b) 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;
 - c) при неисполнении обязательств в части подтверждения целевого использования Заемных средств и надлежащего оформления Предмета ипотеки в залог после выдачи займа в соответствии с условиями Договора займа;
 - d) в случае полной или частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки/ утраты, уступки или прекращения Предмета ипотеки;
 - e) 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;
 - f) при необоснованном отказе Заимодавцу в проверке Предмета ипотеки;
 - g) при обнаружении незаявленных обременений на Предмет ипотеки;
 - h) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Имущественному страхованию;
 - i) 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;
 - j) если Предмет ипотеки - 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 Заемодавца 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/Траншей, в том числе путем запроса информации, необходимой для контроля за целевым использованием Заемных средств/Траншей, 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.
- 6.4.4. Уступать права требования по Договору займа и передавать Закладную (при ее наличии) в залог любым третьим лицам.
- 6.4.5. Отказать в предоставлении займа, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что сумма займа/транша не будет возвращена Заемщиком в установленные договором сроки. Риск возникновения обстоятельств, послуживших основанием для отказа Заемодавца в предоставлении Заемщику займа, несет Заемщик.
- 6.4.6. Запрашивать у Заемщика посредством телефонной связи или иным образом информацию об актуальной величине доходов и расходов, а также о наличии обстоятельств, которые, по мнению Заемщика, могут привести к существенному изменению такой величины в будущем.
- 6.4.7. 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 Заемодавцу 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 Заемодавцем соответствующего уведомления под расписку Заемщику по адресу местонахождения Заемодавца. При этом Заемщик обязуется обратиться лично по адресу местонахождения Заемодавца в срок не ранее 6 (шестого) и не позднее 10 (десятого) рабочего дня с момента направления Заемщиком Требования Заемодавцу.
- 6.4.6. До государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки потребовать в установленном законодательством Российской Федерации порядке перевода на себя Права требования, являющихся Предметом ипотеки, в случае нарушения Заемщиком обязательств, являющихся основанием для Заемодавца требовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору займа. Данный пункт имеет силу в случае, если Предметом ипотеки являются Права требования.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

- 7.4. Заемодавец 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. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

- 8.1. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов.
- 8.2. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками, и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.
- 8.3. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).
- 8.4. В случае возникновения у Стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пунктов 8.1-8.3 Договора займа соответствующая Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений пунктов 8.1-8.3 Договора займа другой Стороной, её работниками, выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, незаконное вознаграждение, злоупотребление полномочиями, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем. После получения письменного уведомления Сторона, в адрес которой оно направлено, направляет подтверждение, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения письменного уведомления.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. При проведении Внепланового пересчета процентной ставки (применимо в случае наличия в Договоре обязательства Заемщика по заключению Договора личного страхования) новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к Договору займа и без внесения изменений в Закладную (при ее наличии)
- 9.2. Заемодавец не позднее даты предоставления Заемных средств/Транша 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 Заемодавец 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.
- 9.3. В случае возникновения Просроченного платежа Заемодавец 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).
- 9.4. Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый процентный период и Последний процентный период) указывается в Графике платежей, который предоставляется Заемодавцем 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/каждым Траншем, а также в части размера платежа за Последний процентный период.
- 9.5. Заемщик подтверждает, что уведомлен о дополнительных расходах в пользу Заемодавца и в пользу третьих лиц, связанных с предоставлением и обслуживанием займа.
- 9.6. Расчет ПСЗ производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.7. Значение ПСЗ изменяется в течение Срока пользования заемными средствами при изменении условий Договора займа, влекущих изменение 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 Заемодавцем до сведения Заемщика в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.
- 9.8. В случае возникновения необходимости Заемщик по требованию Заемодавца обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по подписанию последнего из полученных от Заемодавца Графиков платежей и передаче его Заемодавцу.
- 9.9. 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, платежного документа, подтверждающего предоставление Заемных средств как доказательства заключения 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 Заемодавца. Во исполнение настоящего условия Заемщик принимает личное участие либо через доверенных лиц (включая представителей Заемодавца 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 Заемодавцем по согласованию с Регистрирующим органом.
- 9.10. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что обязательства Заемщика по Договору займа не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Заемщика к Заемодавцу 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).
- 9.11. При возникновении споров между Заемодавцем 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 Заемодавца об обращении взыскания на Предмет ипотеки подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Заемодавца.
- 9.12. 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.

- 9.13. 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.
- 9.14. Договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором займа.
- 9.15. 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 (а также в случае заключения соответствующего мирового соглашения, которое может быть заключено на этапе принудительного взыскания задолженности по Договору займа, обращения взыскания на Предмет ипотеки и повлечь нерасторжение Договора займа), соглашение о расторжении Договора займа, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон не прекратившимся 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.
- 9.16. 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 (четырех) месяцев с даты заключения Договора займа.
- 9.17. 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.
- 9.18. 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, 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 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)