*Памятка по обслуживанию ипотечных займов Маржилфонда.*

**Порядок исполнения условий Договора**

|  |
| --- |
| **Плановые платежи и порядок их оплаты**  |
| **Наименование платежа** | **Способ погашения** |
| Аннуитетный платеж по займу  | Оплачивается ежемесячно по реквизитам Займодавца с таким расчетом, чтобы платеж поступил на расчетный счет Займодавца не позднее последнего числа месяца.[[1]](#footnote-2) Если последнее число месяца приходится на выходной или праздничный день – не позднее первого рабочего дня, следующего за указанным выходным (праздничным) днем. По вопросам, связанным с обслуживанием ипотечного займа Вы можете обратиться по телефону 8(8362) 63-01-54, по адресу электронной почты: "maripoteka@mail.ru. |
|  Имущественное страхование  | *Оплачивается страховой компании ежегодно в срок, установленный договором страхования, в течение всего срока действия Договора. Способы оплаты определяются страховой компанией.* |
| *Личное страхование**(графа включается при наличии соответствующего вида страхования)* | *Оплачивается страховой компании ежегодно в срок, установленный договором страхования, в течение всего срока действия Договора. Способы оплаты определяются страховой компанией*. |
| **Исполнение условий договора, погашение задолженности, полное исполнение обязательств** |
| **Ситуация** | **Необходимые действия Заемщика** | **Последствия** |
| **Отказ Заемщика от получения займа** | До фактического предоставления займа направить письменное заявление Займодавцу об отказе от получения займа.  | Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения заявления об отказе от получения займа Займодавцем. |
| **Внесение частичного досрочного погашения** | Заемщику предоставляется право досрочного возврата суммы займа. | После осуществления частичного досрочного возврата займа по желанию Заемщика могут быть осуществлены два варианта расчета:1. Размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата займа сокращается (производится, если Заемщиком не было предложено иного варианта пересчета графика платежей).
2. С согласия Займодавца и при наличии письменного заявления Заемщика размер Ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического Остатка суммы займа и срока возврата займа.

В таком случае Заемщик осуществляет ежемесячный платеж за месяц, в котором было осуществлено частичное досрочное погашение займа в прежнем размере, и изменение размера будет применяться со следующего месяца.Независимо от примененного варианта расчета Займодавец подписывает и направляет (передает) Заемщику новый график платежей в уведомительном порядке. |
| **Полное погашение займа**  | 1. Рекомендуется обратиться к Займодавцу/представителю Займодавца с просьбой об осуществлении расчета суммы, которую необходимо внести в счет полного погашения обязательств по займу. (Такая рекомендация обусловлена высокой вероятностью наличия ошибок при самостоятельном расчете суммы полного досрочного погашения, которая включает в себя платеж по возврату Остатка суммы займа и суммы начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии), при этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы займа по дату поступления денежных средств на счет Займодавца либо внесения в кассу Займодавца.)
2. Направить Займодавцу уведомление о досрочном возврате займа не позднее чем за 3 (три) календарных дня до даты предполагаемого досрочного платежа. Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Займодавцу уведомления Займодавец вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.

1. После исполнения обязательств в полном объеме представитель Займодавца проведет разъяснительную работу и сообщит о дальнейших действиях, направленных на снятие обременения с предмета ипотеки.
 | Снятие обременения с предмета залога. (*Залогодержатель осуществляет передачу Закладной Залогодателю в порядке и сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ*) |
| **Возникновение временных финансовых затруднений и отсутствие возможности по каким-либо причинам вовремя внести ежемесячный платеж за заем** | 1.Продолжить делать выплаты в максимально возможном размере.2.Сообщить Займодавцу (уполномоченному Займодавцем лицу) о невозможности исполнения обязательств по Договору с подробным объяснением причин этих затруднений и предполагаемого срока их разрешения, а также существующих (потенциальных) возможностей по частичному погашению займа.3.Рассмотреть возможность реструктуризации займа или перекредитования, узнать у Займодавца (уполномоченного Займодавцем лица) основные условия и порядок реструктуризации ипотечного займа. | 1. В случае своевременного обращения к Займодавцу в целях урегулирования проблем с погашением задолженности риск возникновения негативных последствий для Заемщика минимален.
2. Проблемы с платежами по обязательствам сообщаются в бюро кредитных историй, негативная информация в бюро кредитных историй может повлиять на возможность получения займа в будущем, в связи с чем необходимо своевременно обратиться к Займодавцу (уполномоченному Займодавцем лицу) для совместного поиска вариантов урегулирования в досудебном порядке самостоятельно.
3. Согласно ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.
4. В случаях, когда реализация заложенного имущества происходит в принудительном порядке после вынесения судом соответствующего решения, существует вероятность недостаточности денежных средств от реализации имущества для полного погашения задолженности по займу. При этом обязанность по выплате оставшейся части долга может быть возложена на Заемщика.
5. Реализации заложенного имущества в судебном порядке возможно избежать, если будет достигнуто соглашение с залогодержателем о порядке добровольной реализации заложенного имущества во внесудебном порядке на условиях полного погашения долга.

Заемщик отвечает по своим обязательствам перед Займодавцем всем своим имуществом в пределах задолженности по основному долгу, процентам, неустойкам и расходам, связанным со взысканием задолженности по займу. |
| **Очередной ежемесячный платеж не внесен в указанный в Договоре срок (при этом у Заемщика есть возможность вносить последующие платежи)** | 1. В связи с тем, что после возникновения просроченной задолженности на сумму займа продолжают начисляться проценты, а также пени, необходимо уточнить у Займодавца полный размер просроченной задолженности на планируемую дату ее погашения.
2. Для сохранения положительной кредитной истории и репутации необходимо внести платеж в сумме, достаточной для погашения просроченной задолженности.
 | Санкции в соответствии с п. 3 раздела «Санкции, предусмотренные договором займа» настоящего приложения к Договору. |
| **Не внесен в срок платеж в счет уплаты страховой премии/страхового взноса по договору страхования предмета залога от рисков утраты и повреждения** | 1. Необходимо позвонить Займодавцу/представителю Займодавца и сообщить предполагаемую дату осуществления платежа.
2. Для сохранения положительной кредитной истории и репутации необходимо незамедлительно оплатить страховой платеж.
 | Займодавец имеет право потребовать полного досрочного погашения займа. |
| ***Не внесен в срок страховой платеж (страхование жизни и здоровья Заемщика)*** *(графа добавляется при наличии в договоре займа условия о личном страховании)*  | *В случае нарушения обязательств по личному страхованию Займодавец уведомит о внеплановом пересмотре процентной ставки по займу и пришлет новый график платежей.**В случае оплаты страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления Займодавцем об изменении процентной ставки, новая процентная ставка по займу и новый график платежей не вступают в силу.* | *Повышение процентной ставки на 1 (Один) процентных пункта* *в случае неоплаты страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления Заемщика Займодавцем об изменении процентной ставки.* |
| **Уведомление Займодавца о наступивших событиях** |
| **Изменилось место жительства, контактные телефоны или паспортные данные** | Не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения направить письменное уведомление Займодавцу (уполномоченному Займодавцем лицу).  | В случае неуведомления Займодавца об изменениях возникает риск неполучения Заемщиком информации, предоставление которой предусмотрено Договором, что в свою очередь может повлечь неисполнение обязательств по Договору. |
| **Изменение страховой компании, в которой осуществляли страхование в соответствии с условиями Договора**  | Заблаговременно (до наступления срока оплаты очередного страхового взноса) обратиться с заявлением об изменении страховой компании к Займодавцу (уполномоченному Займодавцем лицу) (форму заявления можно уточнить у Займодавца или уполномоченного Займодавцем лица). | Ответственность в соответствии с условиями Договора в зависимости от предусмотренных видов страхования. |
| **Произошла смена фамилии или имени, или отчества** | Не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения обратиться к Займодавцу (уполномоченному Займодавцем лицу) и предоставить ему:* заявление о смене данных;
* копию свидетельства о браке (или иного документа, подтверждающего смену данных);
* копию нового паспорта (копия паспорта предоставляется не позднее 14 календарных дней с даты его получения, но не позднее 60 календарных дней с даты изменения фамилии).
 | При необходимости Займодавец (уполномоченное Займодавцем лицо) сообщит о порядке внесения изменений в документацию. |
| **Информация о финансовом положении и доходах** | Необходимо направить информацию о финансовом положении не позднее 14 дней с момента получения соответствующего запроса от Займодавца |
| **Информация и документы, предоставляемые Займодавцем** |
| ***Информация о внеплановом изменении процентной ставки (в случае нарушения заемщиками обязательств по Личному страхованию)***  | *В случае нарушения обязательств по личному страхованию Займодавец уведомляет Заемщика не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страхового взноса, о внеплановом пересмотре процентной ставки по займу и направляет ему новый график платежей.**В случае оплаты Заемщиком страхового взноса до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялась дата уведомления Заемщика Займодавцем об изменении процентной ставки, новая процентная ставка по займу и новый график платежей не вступают в силу.* |
| **Справка о размере остатка суммы займа и размере начисленных, но неуплаченных процентов за пользование займом, и штрафных санкций, предусмотренных Договором** | Предоставляется Займодавцем безвозмездно на основании письменного заявления Заемщика. |

**Санкции, предусмотренные договором займа**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Условие договора, за нарушение которого применяется санкция** | **Санкция** | **Последствия** |
|  | Нарушение сроков возврата займа | Неустойка в виде пеней в размере 1/366 (одна трехсот шестидесяти шестая) или 1/365 (одна трехсот шестьдесят пятая) в зависимости от действительного числа календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно) от размера ключевой ставки ЦБ РФ в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора, от суммы просроченного платежа[[2]](#footnote-3) за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет Займодавца (включительно) |
|  | Просрочка осуществления очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней | Требование о полном досрочном исполнении обязательств (суммы займа, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии)) | При неисполнении требования о полном досрочном исполнении обязательств Займодавец обращает взыскание на недвижимое имущество (в судебном порядке), вследствие чего Заемщик может потерять жилье, являющееся предметом залога |
|  | Просрочка в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна |
|  | Полная или частичная утрата или повреждение предмета залога |
|  | Грубое нарушение правил пользования предметом залога, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности предмета залога, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения предмета залога |
|  | Необоснованный отказ Займодавцу в проверке предмета залога |
|  | Обнаружение незаявленных обременений на недвижимое имущество |
|  | Неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по Имущественному страхованию  |
|  | *Неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по Личному страхованию (графа добавляется при наличии в кредитном договоре условия о личном страховании)*  | *Повышение процентной ставки на 1 (Один) процентный пункт.*  |
|  | Нецелевое использование Заемщиком займа | Право Займодавца предъявить в судебном порядке требование о расторжении Договора, а также, если на момент нарушения состоялся факт выдачи займа, – возврата суммы займа, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) |
|  | Неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком любого из обязательств, предусмотренных Договором, (в*ыбирается вариант*: *Договором приобретения/договором* *участия в долевом строительстве/договором уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве/, договором об ипотеке)* |
|  | Обнаружение Займодавцем недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных Заемщиком документах для получения займа |
|  | В случае отказа в государственной регистрации права собственности и ипотеки либо приостановки государственной регистрации на срок более 30 (тридцати) календарных дней. |

**ОСНОВНЫЕ РИСКИ ЗАЕМЩИКА ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ**

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

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

**Риск дефолта и выселения.** У любого Заемщика могут возникнуть непредвиденные затруднения с погашением займа. Важно понимать, что в случае отсутствия возможности оплачивать заем сегодня и в ближайшем будущем залоговое жилье может быть продано с торгов с целью погашения накопившейся задолженности по займу. Заемщик отвечает по своим обязательствам перед Займодавцем всем своим имуществом в пределах задолженности по основному долгу, процентам, неустойкам и расходам, связанным со взысканием задолженности по займу. Для того чтобы минимизировать задолженность, оптимизировать процесс ее погашения и сохранить жилье, Заемщику необходимо оперативно обратиться к Займодавцу за реструктуризацией задолженности либо в случае, если размер первоначального взноса минимальный заблаговременно, на этапе получения займа заключить договор Страхования ответственности для снижения долговой нагрузки.[[3]](#footnote-4)

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

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

1. В связи с тем, что сроки прохождения межбанковских платежей могут быть более трех рабочих дней, рекомендуется производить оплату не позднее чем за пять дней до конца месяца или вносить платежи непосредственно в кассу Займодавца. [↑](#footnote-ref-2)
2. Просроченный платеж – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные Договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату займа и/или уплате начисленных процентов. [↑](#footnote-ref-3)
3. По договору Страхования ответственности Заемщик может застраховать свою ответственность по Договору на случай, если денежных средств, вырученных за счет продажи предмета ипотеки (при обращении взыскания в случае потери платежеспособности), не хватит для погашения задолженности по займу, соответственно погашение оставшейся части займа будет осуществляться за счет средств страховой компании; страхование осуществляется только на этапе выдачи займа; страховую премию (взнос) платит Заемщик; страховая премия, в соответствии с Законом об ипотеке, должна быть уплачена сразу за весь срок действия договора страхования — единовременно; размер страховой выплаты банку ограничен Законом об ипотеке — выплата не может превысить 20% от стоимости заложенного объекта недвижимости. [↑](#footnote-ref-4)