

ЗАКЛАДНАЯ

_____ 20__ г.

1. Залогодатель

Фамилия			
Имя			
Отчество			
Дата рождения			
Вид документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина Российской Федерации		
Серия		Номер	
Кем выдан		Дата выдачи	
Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования			

2. Должники

Фамилия			
Имя			
Отчество			
Дата рождения			
Вид документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина Российской Федерации		
Серия		Номер	
Кем выдан		Дата выдачи	
Страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования			



3. Первоначальный залогодержатель	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ипотечная компания «Дом Мой»
ОГРН	1135902004501
Кем зарегистрирован	Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Перми
Местонахождение	
614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Газеты Звезда, дом 5, оф. 108	

В тексте настоящей закладной (далее – Закладная) термин «Залогодержатель» употребляется для обозначения первоначального залогодержателя, а также любого последующего законного владельца Закладной, приобретшего права на Закладную в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.



4. Обязательство, обеспеченное ипотекой

Договор займа
(далее – Договор)

Номер

Дата
заключения

Место
заключения

Пермский край, город Пермь

Сумма заемных
средств, рублей¹.

Срок пользования
Заемными
средствами

С даты, следующей за датой фактического предоставления
Заемных средств, по последнее число 60-ого
(Шестидесятого) календарного месяца (обе даты
включительно)

Размер процентов за пользование Заемными средствами, годовых

I.

С даты предоставления
Заемных средств по дату
фактического возврата
Заемных средств
(включительно)²

- II. В период ненадлежащего исполнения Должником обязательства по Личному страхованию процентная ставка по Договору и Закладной увеличивается на 5 (Пять) п.п.³ (далее – Внеплановый пересчет процентной ставки)
- III. В случае нарушения Должником обязательств по осуществлению Личного страхования Залогодержатель обязуется уведомить Должника не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за плановым месяцем уплаты страховой премии / следующего за месяцем получения Кредитором информации о расторжении ранее заключенного договора (полиса) Личного страхования, о Внеплановом пересчете процентной ставки. Уведомление Должника осуществляется в соответствии с предусмотренными Договором и Закладной способами.
- IV. Внеплановый пересчет процентной ставки осуществляется в случае отсутствия у Залогодержателя информации об оплаченной премии по договору (полису) Личного страхования / о заключении нового договора (полиса) Личного страхования и уплате страховой премии по нему по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Должника о Внеплановом пересчете процентной ставки. Новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Должник был уведомлен Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, до даты окончания срока действия Договора, при этом Залогодержатель предоставляет Должнику новый График платежей и информацию о полной стоимости кредита (займа) в срок до 15 (пятнадцатого) (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца ввода в действие нового значения процентной ставки.
- V. При проведении Внепланового пересчета процентной ставки График платежей пересчитывается, при этом корректируются срок в пределах Срока пользования заемными средствами и размер ежемесячного платежа в соответствии с пунктом 6.1.10 Закладной.

¹ Здесь и далее по всему тексту Закладной под рублями подразумеваются рубли Российской Федерации

² Иной момент окончания срока действия процентной ставки может быть предусмотрен договором, являющимся основанием возникновения обеспеченного ипотекой обязательства.

³ Здесь и далее по всему тексту Закладной (при наличии) «п.п.» означает процентные пункты.



VI. Уплата Должником страховой премии по договору (полису) Личного страхования / заключение нового договора (полиса) Личного страхования и уплата страховой премии по нему после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Должник был уведомлен Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, не являются основаниями неприменения Внепланового пересчета процентной ставки.

VII. В случае уплаты Должником страховой премии по договору (полису) Личного страхования / заключения Должником нового договора (полиса) Личного страхования и уплаты страховой премии по нему до истечения месяца, следующего за месяцем, в котором состоялось уведомление Должника Залогодержателем о Внеплановом пересчете процентной ставки, Внеплановый пересчет процентной ставки не производится, новый График платежей не вступает в силу.

Размер ежемесячного платежа, руб.

Порядок уплаты и размер Ежемесячного платежа, а также порядок уплаты и размеры платежей за Первый процентный период и Последний процентный период определяются с учетом раздела 6 Закладной. В случае изменения размера процентной ставки или в случае возникновения иных обстоятельств, влекущих изменение Графика платежей, Залогодержатель направляет (передает) Должнику новый График платежей в соответствии с условиями Договора.



5. Предмет ипотеки

Предметом ипотеки являются Права требования в отношении Объекта долевого строительства, участие в строительстве которого осуществляется с использованием Заемных средств

Название и описание, достаточные для идентификации

Объект долевого строительства	Описание	Кадастровый номер земельного участка	Наименование, дата и номер договора, влекущего возникновение имущественных прав требования на Квартиру (далее – Недвижимое имущество)
	<p>Жилое помещение (квартира), состоящее из ____ комнаты, общей (проектной) площадью ____ кв.м., в том числе жилая ____ кв. м., расположенное на ____-м этаже ____этажного (в том числе подземных -1) многоквартирного дома, по адресу:</p> <p>_____</p> <p>_____</p>		<p>Договор уступки права требования (цессии) № ____ от ____ года, Дополнительное соглашение от ____ года к Договору уступки права требования (цессии) № ____ от _____</p>

Сведения о подлежащих государственной регистрации обременениях правами третьих лиц на дату регистрации ипотеки

Обременения правами третьих лиц, подлежащие государственной регистрации, отсутствуют

Рыночная стоимость предмета ипотеки

Права требования, составляющие предмет ипотеки, рублей		
Оценщик		
Номер отчета		Дата составления отчета



6. Условия и порядок исполнения денежного обязательства по закладной

Термины и определения

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

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

Договор страхования – Договоры (полисы) страхования, прописанные в пункте 6.2.1.1 Закладной, по условиям которых первым выгодоприобретателем является Залогодержатель.

Должник – лицо (-а), поименованное (-ые) в разделе 2 Закладной.

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

Заемные средства – сумма денежных средств (в случае, если Кредитором является кредитная организация – сумма кредита; в случае, если Кредитором является некредитная организация – сумма займа), предоставленная Должнику (-ам) в рамках Договора (далее по тексту Закладной равнозначным термином является «Основной долг»).

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

Залогодатель – собственник (-и) Предмета ипотеки.

Залогодержатель – Законный владелец Закладной.

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

Личное страхование – страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Должника, имеющего доход на дату заключения Договора, в результате несчастного случая или болезни (заболевания). Данный термин имеет силу в случае наличия в пункте 6.2.1.1 Закладной обязательства Должника по заключению договора (полиса) Личного страхования.

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.

Объект долевого строительства – подлежащее передаче Должнику на основании заключенного между Должником и Застройщиком договора участия в долевом строительстве жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, участие в строительстве которого осуществляется с привлечением Заемных средств, предоставленных по Договору. Данный термин имеет силу в случае, если Предметом ипотеки являются Права требования.

Остаток основного долга (заемных средств) – сумма заемных средств, прописанных в разделе 4 Закладной, за вычетом произведенных Должником платежей в счет ее возврата.

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



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

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

Просроченный платеж – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченный (-ая) в сроки, установленные Договором, 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).

Стороны – Должник (Залогодатель) и Залогодержатель, совместно упоминаемые в тексте Закладной.

6.1. Порядок пользования Заемными средствами и их возврата

- 6.1.1. 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 в предусмотренных Договором случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 6.1.2. 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.
- 6.1.3. Базой для начисления процентов за пользование Заемными средствами является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 6.1.4. Должник возвращает Заемные средства и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентный периоды.
- 6.1.5. Исполнение обязательств по Договору может быть осуществлено Должником следующими способами:
- 6.1.5.1. В случае, если Залогодержателем является кредитная организация, в том числе в результате передачи прав на Закладную:
- 1) безналичным списанием Залогодержателем денежных средств со счета на счет Залогодержателя на основании разовых или долгосрочных распоряжений;
 - 2) внесением наличных денежных средств в кассу Залогодержателя;
 - 3) списанием по поручению Должника денежных средств с любого из счетов Должника, открытых у Залогодержателя, в счет погашения задолженности по Договору.
- В случае списания средств в валюте, отличной от валюты Заемных средств, Залогодержатель вправе конвертировать денежные средства в валюту обязательства по курсу Залогодержателя на день совершения операции.
- 6.1.5.2. В случае, если Залогодержателем является некредитная организация, в том числе в результате передачи прав на Закладную:
- 1) безналичным перечислением денежных средств со счетов Должника на счет Залогодержателя;
 - 2) безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет Залогодержателя;
 - 3) внесением наличных денежных средств в кассу Залогодержателя (при ее наличии).
- 6.1.6. Должник перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), в нижеследующие сроки:
- 6.1.6.1. Платеж за Первый процентный период подлежит внесению не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период процентов за пользование Заемными средствами.
- 6.1.6.2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Должник осуществляет платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей. Должник обязан обеспечить наличие Ежемесячных платежей в размере, установленном Договором, на счете либо в кассе Залогодержателя на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений Залогодержателя.
- 6.1.6.3. Датой исполнения обязательств Должника по уплате Ежемесячных платежей и неустойки (при наличии) является последний календарный день Процентного периода. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Должника по уплате Ежемесячных платежей и неустойки (при наличии) с Нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.



- 6.1.6.4. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Залогодержателя либо внесения в кассу Залогодержателя платежа за Последний процентный период, включающего 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.
- 6.1.7. В случае, если на момент полного возврата Заемных средств общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, вследствие произошедших переносов Нерабочих дней отличается (в большую или меньшую сторону) от суммы процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями Договора и Закладной, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка основного долга и суммы фактически начисленных, но не уплаченных.
- 6.1.8. В случае если размер Ежемесячного платежа превышает полный фактический объем обязательств Должника, то такой платеж определяется равным полному фактическому объему обязательств Должника на дату очередного платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.
- 6.1.9. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Должником из суммы Ежемесячного платежа, полученного Залогодержателем, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по возврату Остатка основного долга.
- 6.1.10. Размер Ежемесячного платежа определяется по формуле:

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

где:

ООД – Остаток основного долга (заемных средств);

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

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средств ПП соответствует сроку, указанному в разделе 4 Закладной (в месяцах), минус 1 (один).

Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до рубля (согласно Графику платежей), при этом округление производится по математическим правилам.

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

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

- 6.1.11. В случае возникновения Просроченного платежа Залогодержатель:

- 6.1.11.1. Начисляет проценты по ставке, установленной в разделе 4 Закладной:

- 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).

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

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



- начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга, производится отдельно по каждой из указанных сумм.
- 6.1.11.3. Уведомляет (по телефону и/или SMS и/или почтовым отправлением) Должника 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).
- 6.1.12. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Должника, для исполнения им обязательств, удостоверенных Закладной, в полном объеме устанавливается следующая очередность погашения требований Залогодержателя:
- 1) в первую очередь – издержки Залогодержателя по получению исполнения обязательств по Закладной;
 - 2) во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов;
 - 3) в третью очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи, в счет возврата Остатка основного долга;
 - 4) в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга;
 - 5) в пятую очередь – требование по уплате плановых процентов, начисленных на Остаток основного долга;
 - 6) в шестую очередь – требование по плановому возврату Остатка основного долга;
 - 7) в седьмую очередь – требование по уплате предусмотренной условиями Договора и Закладной неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
 - 8) в восьмую очередь – требование по уплате предусмотренной условиями Договора и Закладной неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты суммы Основного долга.
- Залогодержатель вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Должником. Залогодержатель вправе вне зависимости от установленной очередности в первую очередь погасить требования по возврату Остатка основного долга.
- 6.1.13. В случае допущения Должником 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 в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 6.1.14. Досрочное полное или частичное исполнение Должником обязательств по возврату Основного долга:
- 6.1.14.1. Должник предоставляет Залогодержателю уведомление о досрочном возврате Основного долга не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа (не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты предполагаемого досрочного платежа – при направлении уведомления с использованием Интернет-банка, при этом данный срок может быть сокращен при наличии технической возможности у Залогодержателя). Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Залогодержателю уведомления Должника Залогодержатель вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Должником дату. При этом частичный досрочный возврат Основного долга возможен только при одновременном выполнении следующих условий:
- отсутствие не исполненных Должником обязательств по Договору, срок исполнения которых наступил;
 - наличие на Счете либо внесение в кассу Залогодержателя денежных средств в сумме не менее суммы, указанной в уведомлении.
- 6.1.14.2. При осуществлении частичного досрочного возврата Основного долга не в плановую дату погашения Ежемесячного платежа в соответствии с Графиком платежей Залогодержатель учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Основного долга в дату, указанную в уведомлении Должника.
- 6.1.14.3. При осуществлении частичного досрочного возврата Основного долга в плановую дату погашения Ежемесячного платежа в соответствии с Графиком платежей Залогодержатель учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Основного долга и/или Накопленных процентов, в том числе образованных по итогам текущего Процентного периода, при этом погашение Накопленных процентов происходит в первую очередь по отношению к Основному долгу после списания Ежемесячного платежа. При этом в случае, если после списания Ежемесячного платежа остаток средств на Счете или внесенных в кассу Кредитора будет менее суммы, указанной в уведомлении о досрочном возврате Основного долга, то частичный досрочный возврат Основного долга не осуществляется.



- 6.1.14.4. После осуществления Должником частичного досрочного возврата Заемных средств размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом Срок пользования заемными средствами сокращается. В указанном случае соглашение об изменении содержания Закладной в виде письменного документа к Закладной не заключается. Залогодержатель предоставляет Должнику новый График платежей исходя из условий Закладной в срок до 15 (пятнадцатого), (в январе и мае – до 20 (двадцатого)) числа месяца, следующего за месяцем совершения Должником частичного досрочного возврата Заемных средств.
- 6.1.14.5. При осуществлении платежа в счет досрочного исполнения обязательств, удостоверенных Закладной, за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/муниципальными нормативными правовыми актами (в том числе за счет средств Материнского (семейного) капитала), а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями договоров страхования, пункт 6.1.14.1 Закладной не применяется. В данном случае Должник должен не позднее даты фактического поступления средств предоставить Залогодержателю информацию о способе учета поступивших денежных средств в счет исполнения обязательств в письменной форме, за исключением случая поступления средств Материнского (семейного) капитала в случае кредитования с применением опции «Материнский капитал». При отсутствии такого уведомления, если иное не предусмотрено условиями предоставления дополнительных мер государственной поддержки, указанных в настоящем подпункте, Залогодержатель при поступлении денежных средств осуществляет полное (при достаточности поступивших указанных денежных средств для полного досрочного погашения обязательств по Договору) или частичное досрочное погашение Основного долга и/или Накопленных процентов, при этом погашение Накопленных процентов происходит в первую очередь по отношению к Основному долгу, и пересчет Графика платежей в соответствии с пунктом 6.1.14.4 Закладной. При наличии не исполненных Должником обязательств по Закладной и Договору, срок исполнения которых наступил, Залогодержатель учитывает денежные средства в порядке, установленном пунктом 6.1.12 Закладной. При этом за счет средств Материнского (семейного) капитала не подлежат списанию издержки Залогодержателя по получению исполнения обязательств по Закладной, а также предусмотренные Закладной неустойки (пени) за Просроченные платежи.
- 6.1.15. Календарный месяц, в котором осуществлено полное досрочное исполнение обязательств, считается Последним процентным периодом.
- 6.1.16. При наличии соответствующего письменного заявления Должника, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета (в том числе если Залогодержателем является некредитная организация, и в случае передачи Залогодержателем прав на Закладную некредитной организации – владельцу Закладной), сумма Переплаты возвращается на банковский счет, указанный в заявлении Должника.
- 6.1.17. При отсутствии письменного заявления Должника сумма Переплаты по усмотрению Залогодержателя может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств Должника:
- по уплате Ежемесячного платежа в Процентном периоде (Процентных периодах), следующем за календарным месяцем поступления Переплаты на счет Залогодержателя;
 - в качестве досрочного платежа по возврату Остатка основного долга при получении Залогодержателем уведомления о досрочном возврате Заемных средств.

6.2. Права и обязанности Сторон

6.2.1. Должник и Залогодатель обязуются:

- 6.2.1.1. Заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Залогодержателя:
- договор (полис) Имущественного страхования в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Недвижимое имущество и на период до окончания срока действия Договора.
 - договор (полис) Личного страхования в день заключения Договора и на период до окончания срока действия Договора. Подпункт утрачивает свою силу в случае Внепланового пересчета процентной ставки в соответствии с условиями раздела 4 Закладной.
- 6.2.1.2. Страховая сумма по условиям заключаемых Договоров страхования в каждую конкретную дату уплаты страхового взноса не должна быть меньше Остатка основного долга, увеличенного на 10% (десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации. При этом страховая сумма по договорам Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости Предмета ипотеки на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.
- 6.2.1.3. Представить Залогодержателю в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договоров, указанных в пункте 6.2.1.1 Закладной, подлинные экземпляры Договоров страхования и оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных Договоров страхования.



- 6.2.1.4. Обеспечивать Имущественное страхование и Личное страхование (применимо в случае наличия в пункте 6.2.1.1 Закладной обязательства Должника по заключению договора (полиса) Личного страхования) до окончания срока действия Договора и представлять Залогодержателю не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по договорам Имущественного страхования и Личного страхования (применимо в случае наличия в пункте 6.2.1.1 Закладной обязательства Должника по заключению договора (полиса) Личного страхования).
- 6.2.1.5. Направить страховую выплату по Договорам страхования в счет погашения требований Залогодержателя, удостоверенных Закладной.
- 6.2.1.6. Произвести возврат Остатка основного долга, уплатить начисленные проценты за пользование Заемными средствами и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Залогодержателем письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств, удостоверенных Закладной, по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и пунктом 6.2.4.1. Закладной.
- 6.2.1.7. По требованию Залогодержателя не чаще четырех раз в течение года предоставлять Залогодержателю информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Залогодержателя.
- 6.2.1.8. Уведомлять Залогодержателя об изменении 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 Залогодержателя путем предоставления (направления) Залогодержателю письменного уведомления.
- 6.2.1.9. Предоставлять Залогодержателю сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений статьи 46 Семейного кодекса Российской Федерации) в части, касающейся изменения правового режима Предмета ипотеки, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Залогодержателя.
- 6.2.1.10. По требованию Залогодержателя предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Должником своих обязательств, удостоверенных Закладной.
- 6.2.1.11. Исполнять обязательства, удостоверенные Закладной, в соответствии с условиями Договора, в том числе в случае, если Залогодержатель возложил осуществление прав и исполнение обязанностей, удостоверенных Закладной, на третье лицо – Уполномоченного представителя Залогодержателя.
- 6.2.1.12. Предоставлять возможность Залогодержателю не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.
- 6.2.1.13. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
- 6.2.1.14. В соответствии с пунктом 1 статьи 40, пунктом 3 статьи 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не сдавать Предмет ипотеки внаем или в аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Залогодержателя.
- 6.2.1.15. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонт жилья.
- 6.2.1.16. Уведомить Залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.
- 6.2.1.17. Предоставлять по требованию Залогодержателя (в случае, если Залогодержателем является кредитная организация) документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными организациями Предмета ипотеки по месту его нахождения, в целях исполнения Залогодержателем требований законодательства Российской Федерации.
- 6.2.1.18. Если Недвижимое имущество является нежилым помещением (апартаментами):
- до полного исполнения Должником обязательств по Договору и погашения регистрационной записи об ипотеке Нежилого помещения не осуществлять процедуру перевода Нежилого помещения в жилой фонд;
 - не использовать Нежилое помещение для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.
- 6.2.1.19. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на объект долевого строительства:
- не совершать уступку заложенных прав требования Залогодателя;
 - не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости прав требования;
 - принимать меры, необходимые для защиты прав требования со стороны третьих лиц;
 - незамедлительно уведомлять Залогодержателя 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.



Обязательства Залогодателя, прописанные в пунктах 6.2.1.12–6.2.1.18 Закладной, возникают с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Недвижимое имущество. Условия настоящего пункта имеют силу в случае, если Предметом ипотеки являются Права требования.

6.2.2. Должник имеет право:

6.2.2.1. Произвести полное или частичное досрочное исполнение обязательств, удостоверенных Закладной, на условиях, установленных Договором и Закладной.

6.2.3. Залогодержатель обязуется:

6.2.3.1. В случае передачи прав на Закладную новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом Залогодателя с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения Должником обязательств по Закладной.

6.2.3.2. В случае прекращения действия Закладной в связи с исполнением Должником своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной Залогодателям в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства Российской Федерации.

6.2.3.3. На основании письменного заявления Должника безвозмездно предоставлять справку о размере Остатка основного долга, размере уплаченных процентов за пользование Заемными средствами и штрафных санкций, установленных Закладной.

6.2.3.4. В случае поступления денежных средств по Договорам страхования направить поступившие денежные средства на исполнение обязательств, удостоверенных Закладной.

6.2.4. Залогодержатель имеет право:

6.2.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств, удостоверенных Закладной, путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате Суммы заемных средств, начисленных в соответствии с условиями Закладной, но не уплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:

- а) при просрочке осуществления Должником очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
- б) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна;
- в) при нецелевом использовании Заемных средств, в том числе при отсутствии факта регистрации ипотеки в пользу Залогодержателя в течение 6 (шести) месяцев с даты предоставления Заемных средств;
- г) в случае полной или частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки;
- д) при грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;
- е) при необоснованном отказе Залогодержателю в проверке Предмета ипотеки;
- ж) при обнаружении незаявленных обременений на Предмет ипотеки;
- з) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Должником обязательств по Имущественному страхованию; если Предметом ипотеки являются Права требования (до момента оформления права собственности на построенное Недвижимое имущество) имеют силу подпункты и), к):
- и) в случае прекращения прав требования Должника, являющихся Предметом ипотеки, в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требования, решения суда или по иному основанию;
- к) 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 Должником не будет предоставлен документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства и ипотеки построенного недвижимого имущества в силу закона;
- л) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4.2. Обратиться с иском на Предмет ипотеки при неисполнении требований Залогодержателя в случаях, установленных в пункте 6.2.4.1 Закладной.

6.2.4.3. Передать Закладную со всеми удостоверяемыми ею правами любому третьему лицу, включая некредитные организации, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

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



- 6.2.4.5. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей, удостоверенных Закладной, на третье лицо – Уполномоченного представителя Залогодержателя.
- 6.2.4.6. Передавать Закладную в залог третьим лицам.
- 6.3. Ответственность**
- 6.3.1. Должник отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, удостоверенных Закладной, всеми своими доходами и всем принадлежащим Должнику имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.3.2. При нарушении сроков возврата Заемных средств Должник уплачивает по требованию Залогодержателя неустойку в виде пеней в размере 1/366 (одна триста шестьдесят шестая) от размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации в процентах годовых, действующей на дату заключения Договора, от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Залогодержателя (включительно).
- 6.3.3. Должник несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной Залогодержателем.
- 6.4. Прочие условия**
- 6.4.1. Закладная удостоверяет право залогодержателя, каковым выступает любой законный владелец Закладной, на получение исполнения по указанному выше (раздел 4 Закладной) и обеспеченному ипотекой денежному обязательству (включая проценты по нему и иные установленные законом или договором денежные требования из него) без представления других доказательств существования этого обязательства, а также удостоверяет принадлежность этому лицу право залога на указанное выше (раздел 5 Закладной) недвижимое имущество (или права требования), обремененное ипотекой.
- 6.4.2. Внесение любых изменений в условия Закладной осуществляется путем заключения соглашения о ее аннулировании и выдачи новой Закладной либо скрепления с Закладной оригинала зарегистрированного в установленном порядке соглашения об изменении содержания Закладной и указания в самой Закладной органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью Закладной.
- 6.4.3. Обязательства Должника по Закладной не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Должника к Залогодержателю и/или к любому из последующих законных владельцев Закладной, в том числе в случае передачи прав на Закладную.
- 6.4.4. При возникновении споров между Залогодержателем и Залогодателем (Должником) по вопросам исполнения Закладной 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 Залогодержателя об обращении взыскания на Предмет ипотеки подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Предмета ипотеки.
- 6.4.5. Каждая из Сторон по Закладной 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 оборота прав Залогодержателя (владельца Закладной) по Закладной или намерения Залогодержателя (владельца Закладной) осуществить отчуждение Закладной или передачу ее в залог, включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с таким отчуждением или залогом. Подписав Закладную, Должник и Залогодатель выражают свое безусловное согласие на предоставление Залогодержателем (владельцем Закладной) вышеуказанной информации третьим лицам, в том числе в бюро кредитных историй, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом и действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.4.6. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением обязательств, удостоверенных Закладной, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будут осуществляться Залогодержателем в адрес Должника, на имя которого открыт счет в соответствии с условиями Договора. Переписка будет осуществляться по адресу для получения корреспонденции, указанному в пункте 8 Договора. Вся корреспонденция (в том числе с использованием штампа с факсимильным воспроизведением подписи), направляемая Залогодержателем по указанному адресу и полученная кем-либо из Должников, участвующих в сделке (если Должников двое и более), считается направленной надлежащим образом и полученной Должником в порядке и сроки, установленные Договором. Указанный адрес может быть изменен Должником путем письменного уведомления Залогодержателя. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Залогодержателем.



- 6.4.7. Исполнение обязательств, предусматривающих направление Должником заявлений/уведомлений/сообщений в адрес Залогодержателя, а также направление Залогодержателем Должнику уведомлений/сообщений / Графиков платежей может осуществляться посредством размещения соответствующих заявлений/уведомлений/сообщений / Графиков платежей в Интернет-банке. Стороны пришли к соглашению о том, что заявление/уведомление/сообщение / График платежей, направленные с использованием Интернет-банка в случаях, указанных в настоящем пункте, а также в иных случаях, когда указанный в настоящем пункте способ обмена информацией признается допустимым законодательством Российской Федерации, считаются надлежащим образом направленными и полученными другой Стороной в дату их размещения в Интернет-банке при условии, что Стороны имеют доступ к такому сервису, кроме случаев, когда Закладной или действующим законодательством Российской Федерации установлены требования к форме и способу доставки заявления/уведомления или иного сообщения.
- 6.4.8. В случае изменения адреса для получения корреспонденции и уведомления об этом Залогодержателя вся корреспонденция, направленная по данному адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Должником в порядке и сроки, установленные Договором и Закладной.
- 6.4.9. Вся корреспонденция в адрес Должника, за исключением уведомлений, для которых Договором и Закладной предусмотрен иной способ направления, направляется Залогодержателем почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой или иным доступным Залогодержателю способом или вручается лично Должнику, 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 Залогодержателем уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия указанного Должника по адресу, указанному в Договоре, либо отказа Должника в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления корреспонденция считается полученной Должником по истечении этого срока.
- 6.4.10. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Закладной, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.4.11. В случае обращения Залогодержателем взыскания на Предмет ипотеки по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором, либо взыскания задолженности по Договору, Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора с даты вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на Предмет ипотеки / взыскании задолженности по Договору. В случае отмены указанных в настоящем пункте вступивших в законную силу решений суда соглашение о расторжении Договора, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон – не прекратившимися и действующими на условиях Договора. Соглашение о расторжении договора, выраженное в настоящем пункте, не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия Договора, и вступает в силу с дат, указанных в настоящем пункте. Соглашение о расторжении Договора вступает в силу при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений.
- 6.4.12. Настоящим Должник (Залогодатель) заявляет, что на момент подписания Закладной:
- он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;
 - в суд не подано заявление о признании его банкротом;
 - в отношении него не возбуждена процедура банкротства.
- В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Должник (Залогодатель) обязуется письменно уведомить об этом Залогодержателя в течение 5 рабочих дней с момента их возникновения.
- 6.4.13. Подписывая Закладную, Должник выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными Закладной условиями, а также подтверждает, что на момент подписания Закладной Должником получены разъяснения о содержании всех условий Закладной, Сторонами достигнуто соглашение по содержанию Закладной и каждому из ее условий.



7. Сведения о государственной регистрации прав требования. Сведения о государственной регистрации ипотеки

**Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю**

Номер государственной регистрации договора, влекущего возникновение ипотеки

Номер государственной регистрации ипотеки

Дата государственной регистрации ипотеки

Дата государственной регистрации договора, влекущего возникновение ипотеки

М.П.

Государственный регистратор

_____ / _____ //

Залогодатель- Должник

Фамилия, имя, отчество

Подпись

--	--

Дата выдачи Закладной

_____ 20__ г.

М.П.

Государственный регистратор

/ _____ //

Отметки о смене владельца Закладной	
Новый владелец Закладной	
Сделка по передаче прав на Закладную	
Дата передачи	_____ 20__ г.
Уполномоченное лицо	/ _____ // _____ М.П.
Сведения о доверенности	
<i>(если лицо, передающее права на Закладную, действует по доверенности)</i>	

Отметки о смене владельца закладной	
Новый владелец закладной	
Сделка по передаче прав на закладную	
Дата передачи	_____ 20__ г.
Уполномоченное лицо	_____ / _____ М.П.
Сведения о доверенности	
<i>(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)</i>	



Отметки о смене владельца закладной	
Новый владелец закладной	
Сделка по передаче прав на закладную	
Дата передачи	_____ 20__ г.
Уполномоченное лицо	_____ / _____
	М. П.
Сведения о доверенности <i>(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)</i>	

Отметки о смене владельца закладной	
Новый владелец закладной	
Сделка по передаче прав на закладную	
Дата передачи	_____ 20__ г.
Уполномоченное лицо	_____ / _____
	М. П.
Сведения о доверенности <i>(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)</i>	



Отметки о смене владельца закладной	
Новый владелец закладной	
Сделка по передаче прав на закладную	
Дата передачи	_____ 20__ г.
Уполномоченное лицо	_____ / _____
	М. П.
Сведения о доверенности <i>(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)</i>	

Отметки о смене владельца закладной	
Новый владелец закладной	
Сделка по передаче прав на закладную	
Дата передачи	_____ 20__ г.
Уполномоченное лицо	_____ / _____
	М. П.
Сведения о доверенности <i>(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)</i>	



Отметки о смене владельца закладной	
Новый владелец закладной	
Сделка по передаче прав на закладную	
Дата передачи	_____ 20__ г.
Уполномоченное лицо	_____ / _____
	М. П.
Сведения о доверенности <i>(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)</i>	

Отметки о смене владельца закладной	
Новый владелец закладной	
Сделка по передаче прав на закладную	
Дата передачи	_____ 20__ г.
Уполномоченное лицо	_____ / _____
	М. П.
Сведения о доверенности <i>(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)</i>	



Отметки о смене владельца закладной	
Новый владелец закладной	
Сделка по передаче прав на закладную	
Дата передачи	_____ 20__ г.
Уполномоченное лицо	_____ / _____
	М. П.
Сведения о доверенности <i>(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)</i>	

Отметки о смене владельца закладной	
Новый владелец закладной	
Сделка по передаче прав на закладную	
Дата передачи	_____ 20__ г.
Уполномоченное лицо	_____ / _____
	М. П.
Сведения о доверенности <i>(если лицо, передающее права на закладную, действует по доверенности)</i>	

