

## ЗАКЛАДНАЯ

г. \_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

(дата составления)

## 1. Залогодатель

Ф.И.О., год рождения, паспортные данные \_\_\_\_\_

Место жительства \_\_\_\_\_

## 2. Должник

Ф.И.О., год рождения, паспортные данные \_\_\_\_\_

Место жительства \_\_\_\_\_

## 3. Первоначальный залогодержатель

Наименование (для юр. лица): \_\_\_\_\_ лицензия N \_\_\_\_\_,

выдана Центральным банком России "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Юридический адрес: \_\_\_\_\_,

Банковские реквизиты: к/счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_

## 4. Обязательство, обеспеченное ипотекой

Основание возникновения: Кредитный договор N \_\_\_\_\_

Место заключения: город \_\_\_\_\_

Дата заключения: "\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

Сумма: \_\_\_\_\_ рублей

Проценты: \_\_\_\_\_ процентов годовых

Срок исполнения: \_\_\_\_\_ месяца с даты предоставления кредита

Кредит предоставлен для целевого использования, а именно:

приобретения квартиры по адресу:

\_\_\_\_\_

в общую совместную (долевую) собственность

#### 5. Предмет ипотеки

Местонахождение предмета ипотеки: \_\_\_\_\_

Название и описание, достаточное для идентификации: квартира, состоящая из \_\_ комнат, общая площадь \_\_\_\_\_ кв. м, жилая площадь \_\_\_\_\_ кв. м, этаж \_\_, \_\_-этажный \_\_ дом. Назначение - жилое.

Сведения об обременениях: арестов, залогов и иных обременений правами третьих лиц не зарегистрировано.

По состоянию на " \_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. денежная оценка предмета ипотеки по соглашению сторон составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Денежная оценка, подтвержденная оценщиком \_\_\_\_\_, | составляет \_\_\_\_\_ руб. Заключение об оценке N \_\_\_\_\_.

от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

#### 6. Сведения о месте и времени нотариального удостоверения договора

Договор купли-продажи квартиры (либо Кредитный договор, договор займа) N \_\_\_\_ от " \_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. нотариально удостоверен нотариусом \_\_\_\_\_ города \_\_\_\_\_, лицензия N \_\_\_\_\_, выдана " \_\_ " \_\_\_\_\_ г.

Время и место нотариального удостоверения: " \_\_ " \_\_\_\_\_ г., г. \_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_, номер по реестру \_\_\_\_\_

Нотариус \_\_\_\_\_ М.П.

#### 7. Сведения о праве, в силу которого предмет ипотеки принадлежит залогодателю (заполняется органом государственной регистрации к моменту выдачи закладной первоначальному залогодержателю)

Наименование права - частная (долевая, совместная) собственность

Наименование государственного органа зарегистрировавшего право:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Дата, номер и место государственной регистрации права залогодателя:

N \_\_\_\_\_, зарегистрировано " \_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в г. \_\_\_\_\_.

Регистратор \_\_\_\_\_ М.П.

\* При ипотеке отдельно стоящего жилого дома в закладной указывается отдельно описание дома и земли и отдельно цена дома и земли.

#### 8. Условия и порядок возврата кредита, начисления и уплаты процентов за пользование кредитом

8.1. Проценты по кредиту начисляются ежемесячно, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления кредита, и по день окончательного возврата кредита включительно, на остаток суммы кредита (ссудной задолженности), подлежащей возврату.

8.2. Временным периодом (интервалом), за который начисляются проценты по кредиту, является месячный период, считая с первого по последнее число каждого календарного месяца, при этом обе даты включительно (далее - Процентный период).

8.3. Базой для начисления процентов по кредиту является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

8.4. Погашение кредита и уплата процентов осуществляются ежемесячно по аннуитетной схеме платежей, а именно:

№ платежа	Размер платежа	Сроки внесения платежа
1	Только начисленные проценты за период времени, считая с даты фактического предоставления кредита по последнее число Процентного периода	Первый платеж подлежит внесению во второй платежный период и состоит из начисленных процентов за первый платежный период и аннуитетного платежа за второй платежный период
2...	Размер ежемесячного аннуитетного платежа = $ОСЗ * (ПС / (1 - (1 + ПС)^{-Кол. мес. - 1}))$ , где ОСЗ – остаток суммы кредита на расчетную дату; ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки (в процентах годовых). Кол. мес. – количество полных Процентных периодов, оставшихся до окончательного возврата кредита	Внесение последующих платежей по возврату кредита и уплате процентов производится не позднее последнего числа (включительно) каждого календарного месяца за Процентный период, считая с первого по последнее число каждого календарного месяца
Последний ....	Включает в себя платеж по возврату всей оставшейся суммы кредита и платеж по уплате начисленных процентов	Уплачивается в течение месячного периода времени с даты, отстоящей от даты фактического предоставления кредита ровно на календарный месяц.

8.5. Размер ежемесячного аннуитетного платежа, рассчитанный по вышеуказанной формуле, на дату подписания Кредитного договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

8.6. Датой исполнения обязательств по возврату кредита и уплате процентов считается день зачисления соответствующих сумм на счета расчетов залогодержателя или внесения в кассу залогодержателя.

8.7. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств из суммы ежемесячного платежа, полученного залогодержателем, в первую очередь погашаются обязательства по выплате начисленных процентов за расчетный Процентный период, а оставшиеся средства направляются в счет возврата суммы кредита.

8.8. При наличии просрочки в исполнении обязательств должником размер ежемесячного платежа увеличивается на сумму пеней и штрафов.

8.9. В случае недостаточности денежных средств должника для исполнения им обязательств по настоящей закладной в полном объеме устанавливается следующая очередность погашения требований залогодержателя:

- в первую очередь - издержки залогодержателя по получению исполнения обязательств должника;
- во вторую очередь - требование по выплатам плановых процентов;
- в третью очередь - требование по возврату суммы кредита;
- в четвертую очередь - требование по пеням за просроченные выплаты в счет уплаты процентов;
- в пятую очередь - требование по пеням за просроченные выплаты в счет возврата суммы кредита;
- в шестую очередь - требование по просроченным выплатам в счет уплаты процентов;
- в седьмую очередь - требование по выплате просроченных платежей в счет возврата суммы кредита;
- в восьмую очередь - требование по выплате единовременных штрафов;
- в девятую очередь - требование по досрочному возврату кредита.

8.10. Условия досрочного исполнения обязательств должником:

- настоящей закладной устанавливается временной период в размере 6 (шести) месяцев (срок моратория на досрочное погашение), считая с даты фактического предоставления кредита, в течение которого должнику запрещено производить платежи в счет досрочного исполнения обязательств по настоящей закладной;
- досрочное исполнение обязательств производится только в сроки, указанные в п. 8.4 настоящей закладной (столбец "Размер платежа" для 2-... (пример 241) платежей);
- досрочному исполнению обязательств со стороны должника предшествует его письменное заявление-обязательство о намерении осуществить досрочный возврат кредита, включающее информацию о сумме и сроках досрочного платежа. При этом заявление-обязательство о досрочном возврате кредита должно быть направлено не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты осуществления досрочного платежа;
- сумма, заявляемая должником в качестве частичного досрочного возврата кредита, не может быть менее \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей;
- в случае если должник не исполнит или ненадлежащим образом исполнит обязательство по досрочному возврату кредита, предусмотренное в заявлении-обязательстве, на него налагается штраф в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей вне зависимости от наличия его вины;
- при осуществлении досрочных платежей:

1) перерасчет ежемесячного аннуитетного платежа (по формуле, указанной в п. 8.4 настоящей закладной, - столбец "Размер платежа" для 2-... (пример 241) платежей) не производится, а сокращается срок исполнения обязательства либо

2) по заявлению должника производится перерасчет ежемесячного аннуитетного платежа (по формуле, указанной в п. 8.4 настоящей закладной, - столбец "Размер платежа" для 2-... (пример 241) платежей) исходя из нового остатка ссудной задолженности с составлением нового информационного расчета с графиком погашения платежей.

## 9. Ответственность должника

9.1. Должник отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящей закладной всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом.

9.2. При нарушении сроков возврата кредита и (или) уплаты начисленных по кредиту процентов должник уплачивает залогодержателю неустойку в виде пеней в размере 0,2% от суммы просроченного платежа в счет исполнения обязательств по возврату суммы кредита и (или) уплате процентов за каждый календарный день просрочки.

9.3. Фактическим возвратом кредита и уплатой всех начисленных процентов считается возврат суммы кредита и начисленных процентов по ней за весь срок пользования кредитом, а также уплата указанной выше неустойки в полном объеме.

## 10. Должник обязан

10.1. Не позднее 3 (трех) рабочих дней, считая со дня регистрации договора купли-продажи квартиры (права собственности заемщика), застраховать на срок действия данной закладной плюс один рабочий день в страховой компании "\_\_\_\_\_" за свой счет в пользу залогодержателя, который будет указан в качестве первого выгодоприобретателя:

- жизнь и потерю трудоспособности гр. \_\_\_\_\_ и гр. \_\_\_\_\_, заключив договоры (полисы) страхования жизни и потери трудоспособности;

- квартиру от рисков утраты и повреждения, заключив договор (полис) страхования имущества.

При этом страховое возмещение по условиям указанных договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату срока их действия не должно быть меньше остатка ссудной задолженности по каждому договору, увеличенного на 10 (десять) процентов.

10.2. Предоставить залогодержателю в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения указанных в п. 10.1 договоров (полисов) страхования, их оригиналы, соответствующие правила страхования и копии документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.

10.3. Не изменять условия договоров (полисов) страхования, указанных в п. 10.1 настоящей закладной, без предварительного согласования с залогодержателем.

10.4. В случае передачи прав по закладной и самой закладной новому владельцу изменить в течение 5 (пяти) рабочих дней, считая с даты получения уведомления, выгодоприобретателя в договорах (полисах) страхования, указанных в п. 10.1 настоящей закладной, указав в качестве выгодоприобретателя нового владельца закладной.

10.5. Не изменять в одностороннем порядке первого выгодоприобретателя в договорах (полисах) страхования, указанных в п. 10.1 настоящей закладной, кроме случая, предусмотренного п. 10.4 настоящей закладной.

10.6. Досрочно вернуть кредит, уплатить начисленные проценты за пользование кредитом и суммы пеней не позднее 30 (тридцати) календарных дней, считая с даты предъявления залогодержателем письменного требования о досрочном исполнении обязательств должником по настоящей закладной по основаниям, указанным в п. 15.1 настоящей закладной.

10.7. Уведомить залогодержателя в 10-дневный срок (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении):

а) считая с даты фактического вселения и/или регистрации в квартире новых постоянных и/или временных жильцов;

б) считая с даты заключения, изменения или расторжения брачного договора в силу положений статьи 46 Семейного кодекса РФ и его содержания в части установления правового режима приобретаемой квартиры, а также о признании в установленном порядке брачного

договора недействительным;

в) считая с даты изменения места жительства, состава семьи, работы (смены работодателя), фамилии и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящей закладной;

д) считая с даты, когда должник (залогодатель) узнал о возбуждении в отношении себя либо любого из солидарных должников (залогодателей) дела особого производства о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным, об установлении неправильностей записей в книгах актов гражданского состояния, о возбуждении других гражданских или уголовных дел, способных повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.8. Ежегодно в срок до 1 июля представлять залогодержателю информацию (справку о доходах физического лица за предыдущий и текущий календарный год по установленной форме и/или копию налоговой декларации за предыдущий календарный год с отметкой налоговой инспекции о принятии) о своем финансовом положении и доходах.

## 11. Должник имеет право

11.1. С письменного согласия залогодержателя передать свои права и обязанности по настоящей закладной третьему лицу; при этом третье лицо должно обязаться принять права и обязанности должника (залогодателя), предусмотренные настоящей закладной, в полном объеме с отнесением расходов по передаче прав на счет должника (залогодателя).

## 12. Залогодатель обязан

12.1. Не отчуждать жилую недвижимость, указанную в п. 5 настоящей закладной (предмет ипотеки), не осуществлять ее последующую ипотеку, не распоряжаться ею без предварительного письменного согласия залогодержателя.

12.2. Не сдавать предмет ипотеки внаем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ее правами третьих лиц без предварительного письменного согласия залогодержателя.

12.3. Принимать меры, необходимые для сохранения предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонты.

12.4. Уведомить залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета ипотеки.

12.5. Своевременно выплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, а также надлежаще исполнять иные обязанности, возникающие у него как у собственника предмета ипотеки.

12.6. Предоставлять возможность залогодержателю периодически (не менее двух раз в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания заложенной жилой недвижимости, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих в ней, и оснований для их проживания.

12.7. В случае обращения взыскания на заложенную жилую недвижимость освободить ее вместе с членами своей семьи в течение 30 (тридцати) дней, считая с даты предъявления новым собственником требования о ее освобождении.

## 13. Залогодатель имеет право

13.1. Владеть и пользоваться заложенным имуществом в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

#### 14. Залогодержатель обязан

14.1. В случае исполнения должником своих денежных обязательств в полном объеме в 15 (пятнадцати)-дневный срок предоставить ему документы, подтверждающие исполнение этих обязательств, передать настоящую закладную, а также осуществить действия с целью аннулирования настоящей закладной.

4.2. В случае передачи прав по закладной иному лицу письменно уведомить об этом заемщика в течение 10 календарных дней, считая с даты перехода прав по закладной к новому владельцу и передачи ему самой закладной, с указанием всех реквизитов нового владельца закладной, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по закладной.

#### 15. Залогодержатель имеет право

15.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по настоящей закладной путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней в следующих случаях:

а) при просрочке должником осуществления очередного ежемесячного платежа по денежному обязательству, удостоверенному настоящей закладной, более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

б) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

в) при неисполнении или ненадлежащем исполнении должником любого из обязательств, предусмотренных настоящей закладной и договорами (полисами) страхования, указанными в п. 10.1 настоящей закладной;

г) в случае полной или частичной утраты или повреждения предмета ипотеки;

д) при грубом нарушении должником (залогодателем) правил пользования предметом ипотеки, правил его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по его сохранности, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения предмета ипотеки;

е) при необоснованном отказе залогодержателю в проверке заложенного имущества и состава лиц, проживающих в жилой недвижимости - предмете ипотеки;

ж) при обнаружении незаявленных обременений на предмет ипотеки по настоящей закладной;

з) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

15.2. При наступлении просрочки платежа по настоящей закладной осуществить исполнение обязательств должника путем списания денежных средств со счетов должника, ведущихся в кредитных организациях, в порядке, установленном действующими нормативными актами.

15.3. Передать свои права по настоящей закладной другому лицу в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и передать саму закладную.

5.4. На удовлетворение своих требований из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя и/или должника.

#### 16. Обращение взыскания на заложенное имущество

16.1. Залогодержатель (владелец закладной) вправе обратиться взыскание на заложенное имущество в следующих случаях:

а) наличие просрочки при осуществлении ежемесячного платежа по денежному обязательству, удостоверенному настоящей закладной, более 60 (шестидесяти) календарных дней;



б) нарушение сроков внесения ежемесячных платежей по денежному обязательству, удостоверенному настоящей закладной, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

в) неудовлетворение должником требования владельца закладной о досрочном исполнении денежного обязательства, удостоверенного настоящей закладной, в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая с даты получения письменного уведомления о таком требовании;

г) в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

16.2. Обращение взыскания на предмет ипотеки и его реализация осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

16.3. Требования владельца закладной из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг по обязательству, начисленные проценты за пользование денежными средствами, пени, начисленные за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств должником по настоящей закладной.

16.4. В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для полного удовлетворения требований владельца закладной, определенных в п. 16.3 настоящей закладной, владелец закладной имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества должника.

16.5. Настоящая закладная в соответствии с пп. 1 и 2 статьи 13 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" удостоверяет право залогодержателя, каковым выступает любой законный владелец настоящей закладной, на получение исполнения по указанному выше (п. 4 настоящей 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 права залога на указанное выше (п. 5 настоящей закладной) недвижимое имущество, обремененное ипотекой в силу закона, возникшей из указанного выше договора купли-продажи квартиры.

16.6. Залогодержатель самостоятельно в одностороннем порядке вправе изменить размер процентной ставки в сторону уменьшения, о чем в письменной форме уведомляет должника и залогодателя либо заключает с ним соглашение о таком изменении, о чем делается отметка в закладной.

Внесение изменений в содержание настоящей закладной осуществляется путем приложения к ней нотариально удостоверенной копии уведомления либо соглашения об изменении процентной ставки в сторону уменьшения, которые становятся неотъемлемой частью закладной.

Должник (Ф.И.О.) или залогодержатель-должник, если это одно лицо _____ «__» _____ 201__ г.	Подпись _____
Залогодатель (Ф.И.О.) _____ «__» _____ 201__ г.	Подпись _____



1. Сведения о государственной регистрации ипотеки (вносятся органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки в силу закона):

Наименование государственного органа, зарегистрировавшего ипотеку в силу закона:

Дата, номер и место государственной регистрации ипотеки в силу закона (номер государственной регистрации права залогодателя):

N \_\_\_\_\_,

зарегистрировано "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в г. \_\_\_\_\_

Регистратор \_\_\_\_\_

М.П.

2. Дата выдачи закладной первоначальному залогодержателю:

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

Регистратор \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.П.

Отметки о смене владельца закладной	Исполнение обязательств
<p>1. Права по закладной переданы _____ (полное наименование)</p> <p>Юридического/физического лица, ИНН, юридический адрес, банковские реквизиты)</p> <p>Основание передачи: Договор купли-продажи закладной № ___ от «___» _____ 20__ г.</p>	<p>На дату «___» _____ 20__ г. сумма исполненных обязательств должника: _____</p> <p>В том числе: По основному долгу: _____</p> <p>По процентам: _____</p> <p>Остаток неисполненных обязательств должника: По основному долгу: _____</p> <p>По процентам: _____</p> <p>(основание возникновения обязательства: Кредитный договор № ___ от «___» _____ 20__ г.</p>
<p>Подпись, печать первоначального залогодержателя _____ ( _____ )</p>	
<p>2. Права по закладной переданы _____ (полное наименование)</p>	<p>На дату «___» _____ 20__ г. сумма</p>

<p>Юридического/физического лица, ИНН, юридический адрес, банковские реквизиты)</p> <p>Основание передачи: Договор купли-продажи закладной № ____ от « ____ » _____ 20__ г.</p>	<p>исполненных обязательств должника: _____ _____</p> <p>В том числе: По основному долгу: _____ _____</p> <p>По процентам: _____ _____</p> <p>Остаток неисполненных обязательств должника: По основному долгу: _____ _____</p> <p>По процентам: _____ _____</p> <p>(основание возникновения обязательства: Кредитный договор № ____ от « ____ » _____ 20__ г.</p>
<p>Подпись, печать первоначального залогодержателя _____ ( _____ )</p>	