

Общие условия договора ипотечного займа, версия 1-ОУ от 23.01.2020

Приложение 1 к **ИНДИВИДУАЛЬНЫМ УСЛОВИЯМ № ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА** от
ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

Настоящие общие условия договора ипотечного займа (далее – Общие условия) определяют условия предоставления физическим или юридическим лицом, в том числе Индивидуальным предпринимателем (ИП) (далее - Займодавец) денежных средств (займа) юридическому лицу или ИП (далее – Заемщик) в пользование на условиях платности, срочности и возвратности, и обеспечения займа залогом недвижимости, управление которым осуществляется оператором инвестиционной платформы “Капитоль”, при совместном упоминании “Стороны”.

Общие условия определяют содержание Договора ипотечного займа, заключаемого Сторонами (далее – Договор ипотечного займа).

При оферте Заемщика, акцептованной Займодавцем, для оператора инвестиционной платформы “Капитоль” возникает обязанность по заключению Договора управления залогом с Займодавцем и возникновению всех обусловленных этим Договором управления залогом прав и обязанностей.

Термины, специально не определенные в Общих условиях, должны пониматься и толковаться в соответствии с определениями, содержащимися в Правилах Инвестиционной платформы «Капитоль» (ИП “Капитоль”), размещенных на сайте <https://kapitol-invest.ru/> (далее – «Правила»), к которым также присоединились Стороны Договора займа.

Определения:

Стороны используют указанные определения в следующих значениях:

1) **Сумма займа, Заем** – денежные средства, предоставляемые Займодавцем Заемщику на условиях, предусмотренных Инвестиционным предложением, Общими условиями и Правилами. В Заем включены Вознаграждение оператора инвестиционной платформы.

2) **Вознаграждение оператора инвестиционной платформы** - денежные средства, которые Заемщик обязан уплатить Оператору ИП «Капитоль» на условиях и в размере, определенных Правилами.

3) **Предмет ипотеки** - объект недвижимости, предоставленный Заемщиком (Залогодателем) в счет обеспечения исполнения обязательства по возврату Займа.

4) **Ипотека** - обременение, зарегистрированное в установленном законодательством РФ порядке в отношении предмета залога.

5) **Управляющий залогом** - оператор инвестиционной платформы, уполномоченный на управление залогом на основании заключенного с Займодавцем Договора управления залогом.

6) **Инвестиционное предложение Заемщика** - предложение Заемщика, содержащее основные условия, на условиях которого Заемщик предлагает инвесторам (Займодавцам) заключить с ним Договор ипотечного займа.

7) **Прекращение действия Инвестиционного предложения** - достижение предела запрашиваемых Заемщиком инвестиций.

8) **Проценты за пользование займом при надлежащем исполнении** - проценты в размере, определенном Инвестиционным предложением;

9) **Проценты за пользование займом при ненадлежащем исполнении - Повышенные проценты за пользование займом** - проценты, начисляемые с 91 дня просрочки (Дефолт), размер которых определен в п. 1.7 Индивидуальных условиях Договора ипотечного займа, по день реализации предмета ипотеки (день вынесения организатором торгов протокола об объявлении победителя торгов, либо протокола о передаче предмета ипотеки в собственность залогодержателя).

10) **Неустойка** - санкция за несвоевременный возврат займа в размере, определенном п. 1.7 Индивидуальных условий Договора ипотечного займа за каждый день просрочки, начисляемая за период с 1 по 90 день просрочки исполнения Заемщиком обязательства (техническая просрочка).

11) **Техническая просрочка** - период с 1 по 90 день просрочки исполнения Заемщиком обязательства, при которой помимо процентов за пользование займом начисляется неустойка.

12) **Дефолт** – финансовый статус Заемщика, при котором он ненадлежащим образом исполняет обязательства по Договору ипотечного займа. Дефолт возникает с 91 дня просрочки исполнения обязательств. В период Дефолта начисляются на всю сумму непогашенного в просроченный период основного долга Повышенные проценты.

Период Дефолта заканчивается полным погашением обязательств по Договору займа.

1. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗАЙМА

1.1. Займодавец в порядке и в срок, предусмотренные Правилами и настоящими Общими условиями, предоставляет Заемщику Заем, а Заемщик обязуется возвратить полученный Заем и уплатить проценты за пользование займом (плату за пользование заемными денежными средствами) в обусловленный Договором ипотечного займа срок, в соответствии с Графиком платежей.

1.2. Займодавец передает Заемщику сумму займа путем безналичного перечисления на расчетный/номинальный счет оператора ИП “Капитоль”. Оператор несет обязанность перечислить ее на расчетный счет Заемщика при соблюдении условий, указанных в п. 1.3 настоящего Договора. Сумма займа считается перечисленной Заемщику с момента списания денежных средств с расчетного/номинального счета ИП “Капитоль”. Одновременно с перечислением суммы займа оператор ИП “Капитоль” удерживает размер вознаграждения, указанный в п. 1.3.1. Индивидуальных условий.

1.3. Срок перевода денежных средств на счет Заемщика: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации ипотеки в отношении предмета залога.

1.4. Договор ипотечного займа считается заключенным с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Заемщиком своих обязательств перед Займодавцами. Срок займа указывается в п. 1.2 Индивидуальных условий. Отсчет срока пользования займом начинается со дня, следующего за днем перевода Суммы займа на расчетный счет Заемщика.

2. ПРОЦЕНТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗАЙМОМ И ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЗАЙМА

2.1. Со дня, следующего за днем перевода Суммы займа на счет Заемщика, у Заемщика возникает обязанность вернуть Сумму займа и уплатить Займодавцу проценты, начисляемые на Сумму займа в течение всего срока пользования займом.

2.2. Процентная ставка по Договору ипотечного займа указывается в Индивидуальных условиях Договора ипотечного займа в соответствии с Инвестиционным предложением Заемщика. Размер Неустойки и Повышенных процентов за пользование Займом также устанавливается в Индивидуальных условиях Договора ипотечного займа.

2.3. Начисление процентов производится ежедневно по дате исполнения Заемщиком обязательств по возврату Суммы займа в полном объеме (включительно).

2.4. Стороны согласовали, что Заемщик уплачивает Займодавцу Неустойку в период технической просрочки, Повышенные проценты за пользование займом - в период Дефолта.

3. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ЗАЙМА И ПРОЦЕНТОВ

3.1. Основной долг по Договору займа и проценты за пользование займом по Договору займа погашаются Заемщиком с периодичностью, указанной в Инвестиционном предложении и п. 1.4 Индивидуальных условиях Договора займа, равными платежами («Периодический платеж»).

3.2. Периодические платежи осуществляются ежемесячно, с соблюдением следующих условий:

- Платежным периодом является месяц, при этом для целей расчета аннуитетных платежей за месяц принимается период, равный 30 (тридцати) дням, а период, равный одному году, состоит из 360 (трехсот шестидесяти) дней
- Число периодического платежа заемщика устанавливается равным числу выдачи займа. Если соответствующее число выпадает на выходной или праздничный день, периодический платеж должен поступить не позднее, чем на следующий рабочий день.
- Обязательство заемщика по внесению очередного платежа считается исполненным с момента поступления денежных средств на номинальный/расчетный счет ИП «Капитоль».
- Реквизиты для внесения периодических платежей предоставляются Заемщику вместе с графиком платежей, а также размещаются на сайте <https://kapitol-invest.ru/>.

3.3. Частичное досрочное погашение Суммы займа не допускается в дату Периодического платежа (до момента погашения Периодического платежа) и в день ей предшествующий. Штрафные санкции за досрочное погашение займа отсутствуют.

3.4. Порядок частичного и полного досрочного погашения Займа:

- полное и частичное досрочное погашение Займа Заемщиком допускается при условии отсутствия просроченной задолженности.
- для осуществления досрочного погашения займа Заемщик использует одну из 2 доступных возможностей:

1) Заемщик направляет заявление на досрочное гашение с Зарегистрированного адреса электронной почты на электронную почту sale@kapitol-invest.ru с указанием наименования и ИНН Заемщика, суммы к погашению и желаемой даты досрочного погашения (при частичном досрочном погашении) или даты полного досрочного гашения, на которую будет рассчитана точная сумма полного досрочного гашения и направлена на электронную почту Заемщика или в ЛК Заемщика (при наличии функциональной возможности). Заемщик обязуется обеспечить внесение достаточной суммы денежных средств на расчетном/Номинальный счет ИП «Капитоль» с целью осуществления частичного или полного досрочного погашения Займа в установленную дату. В случае отсутствия поступления денежных средств досрочное погашение не производится.

2) Заемщик использует функциональную возможность ЛК Заемщика, позволяющую указать сумму частичного досрочного погашения или рассчитать сумму полного досрочного погашения на дату обращения, и подтвердить соответствующее решение о частичном или полном досрочном погашении ПЭП с ЦКП.

Приложение 1 ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

К досрочному погашению принимается сумма, составляющая не менее 5 (пяти) % от первоначальной Суммы займа.

В случае осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения Суммы займа размер Периодического платежа Заемщика происходит изменение периодического платежа, при этом срок погашения займа не изменяется.

При поступлении денежных средств в качестве досрочного возврата займа от Заемщика на расчетный/Номинальный счет ранее даты, указанной в заявлении на досрочное погашение, как дата погашения задолженности, указанные средства будут направлены на погашение обязательств (учтены) по Договору ипотечного займа в указанную в заявлении дату.

При поступлении денежных средств в качестве досрочного возврата займа от Заемщика на расчетный/Номинальный счет позднее даты, указанной в заявлении на досрочное погашение, указанные средства будут направлены в погашение обязательств по Договору ипотечного займа только в дату Периодического платежа и в сумме, указанные в Графике, либо в дату нового заявления на досрочное погашение, при наличии на расчетном/Номинальном счете в дату такого заявления суммы равной сумме, указанной в новом заявлении на досрочное погашение.

При поступлении денежных средств в качестве возврата займа от Заемщика на расчетный/Номинальный счет в сумме меньшей, чем сумма, указанная в заявлении на досрочное погашение, указанные средства будут направлены в погашение обязательств по Договору ипотечного займа только в дату Периодического платежа и в сумме, указанные в Графике, либо в дату нового заявления на досрочное погашение, при наличии на расчетном/Номинальном счете в дату такого заявления суммы равной сумме, указанной в новом заявлении на досрочное погашение.

При поступлении денежных средств в качестве возврата займа от Заемщика на расчетный/Номинальный счет в сумме, большей, чем сумма, указанная в Графике платежей, в случае, когда Заемщик не известил о досрочном погашении способом и в порядке, предусмотренным настоящим пунктом, сумма переплаты принимается авансом в счет платежей будущего периода. При этом График платежей не изменяется.

Заемщик обязуется обеспечить наличие достаточной суммы денежных средств на расчетный/Номинальном счете с целью осуществления частичного или полного досрочного погашения займа в установленную дату. В случае отсутствия достаточных денежных средств в указанную в заявлении дату для осуществления частичного или полного досрочного погашения займа необходимо новое заявление Заемщика.

4. АКЦЕПТ

4.1. Договор ипотечного займа заключается с помощью информационных технологий и технических средств ИП «Капитоль», путем принятия Займодавцем Инвестиционного предложения Заемщика, а также в случаях, предусмотренных законодательством РФ, путем его подписания на бумажном носителе, регистрации ипотеки в отношении предмета ипотеки, и перечисления на банковский счет Заемщика денежных средств Займодавца.

Своим акцептом Займодавец подтверждает свое согласие с содержанием Договора ипотечного займа, определяемого на основании оферты Заемщика (Инвестиционного предложения) и Общих условий.

Приложение 1 **ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА**

4.2. Воля Займодавца о принятии Инвестиционного предложения (акцепт оферты Заемщика) выражается с помощью технических средств Платформы. Способом принятия Займодавцем инвестиционного предложения) осуществляется посредством выбора Инвестиционного предложения Заемщика и указания суммы инвестиций (Суммы займа), предоставляемых Займодавцем Заемщику в соответствии с Инвестиционным предложением (при наличии соответствующей функциональной возможности в ЛК Инвестора)

4.3. При достижении необходимого объема инвестиций в соответствии с Инвестиционным предложением Заемщика, Оператор ИП «Капитоль» заключает с Займодавцем Договор управления залогом, где он выступает Управляющим залогом, а с Заемщиком - Индивидуальные условия Договора ипотечного займа, Закладную и Индивидуальные условия договора поручительства (при необходимости). Совместно с Заемщиком Управляющий залогом обеспечивает регистрацию ипотеки в отношении предмета залога (путем подписания и регистрации в установленном законодательством РФ порядке закладной), и перечисляет денежные средства Займодавца, находящиеся на расчетном/Номинальном счете и предназначенные для инвестирования в соответствии с принятым Инвестиционным предложением, на банковский счет Заемщика не позднее трех рабочих дней со дня регистрации ипотеки.

Перевод денежных средств Займодавца на расчетный счет Оператора ИП «Капитоль» является подтверждением заключения Договора ипотечного займа и свидетельствует о полном и безоговорочном принятии Займодавцем всех условий Договора ипотечного займа без каких-либо изъятий и (или) ограничений.

Получение заемщиком денежных средств от оператора ИП «Капитоль» является подтверждением заключения Договора ипотечного займа и свидетельствует о полном и безоговорочном принятии Займодавцем всех условий Договора ипотечного займа без каких-либо изъятий и (или) ограничений.

В случае несогласия с какими-либо положениями Индивидуальных или Общих условий договора ипотечного займа Заемщик обязан в день получения вернуть денежные средства на расчетный/номинальный счет оператора ИП «Капитоль» и сообщить о своем отказе от заключения договора.

4.4. На основании Инвестиционного предложения Заемщика и его принятия (акцепта) Займодавцем данные Договора ипотечного займа включаются в Реестр заключенных с помощью ИП «Капитоль» Договоров ипотечного займа.

В целях обеспечения возможности для Сторон получения текста Договор ипотечного займа, он отражается в личных кабинетах Займодавца и Заемщика в виде Индивидуальных условий договора займа. Общие условия Договора займа доступны для Сторон на Сайте.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты между Заемщиком и Займодавцем по Договору ипотечного займа осуществляются с использованием расчетного/Номинального счета (банковского счета, открытого Оператору ИП «Капитоль» для расчетов в рамках ИП «Капитоль», бенефициарами по которому являются Займодавцы). Оператор ИП «Капитоль» перечисляет денежные средства Займодавца в порядке, предусмотренном п. 4.3. Общих условий Договора займа на расчетный счет Заемщика, указанный в Инвестиционном предложении, а также в порядке, предусмотренном в п. 1.2. Общих условий, перечисляет по указанию Заемщика (удерживает при перечислении Суммы займа) сумму Вознаграждения инвестиционной платформы.

5.2. Для оплаты Периодического платежа в целях возврата займа Заемщик обязуется обеспечить перечисление (поступление) денежных средств на расчетный/Номинальный счет в размере не менее

размера Периодического платежа не позднее платежной даты, определенной в соответствии с разделом 3 Договора ипотечного займа и Графиком платежей.

5.3. Если сумма произведенного платежа по Договору ипотечного займа недостаточна для исполнения денежных обязательств полностью, в первую очередь погашаются (независимо от назначения платежа, указанного в платежном поручении) издержки Займодавца, связанные с получением исполнения (судебные издержки), во вторую очередь – просроченное обязательство по выплате процентов за пользование займом, в третью очередь – просроченное обязательство по возврату части основного долга, в четвертую – обязательство по выплате срочных процентов, в пятую - в счет погашения текущего обязательства по возврату части основного долга, в шестую – повышенные проценты (п. 2.4. Общих условий) и неустойка (п. 7.1. Общих условий).

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Управляющий залогом в интересах Займодавцев имеет право:

6.1.1. Потребовать, посредством направления соответствующего уведомления через ИП «Капитоль», досрочного возврата займа, уплаты процентов за его использование и иных причитающихся по Договору займа платежей в следующих случаях:

- 1) наступления Дефолта Заемщика;
- 2) введения судом в отношении Заемщика процедуры банкротства;
- 3) введении процедуры ликвидации Заемщика в добровольном либо принудительном порядке;
- 4) наступлении иных обстоятельств, способных повлиять на платежеспособность Заемщика.

6.1.2. Обратиться в суд и потребовать досрочного возврата займа и обращения взыскания на предмет залога.

6.1.3. Стороны согласовали, что обязанность у Заемщика по досрочному возврату всей Суммы займа и начисленных процентов возникает автоматически на 91-й день непрерывной просрочки исполнения обязательства (при неисполнении в полном объеме, либо при неисполнении частично) по выплате Периодического платежа (полностью или в части). С указанного дня начисление процентов согласно п. 2.1. Общих условий и неустойки (п. 7.1. Общих условий) прекращается и начисляются Повышенные проценты.

6.1.4. В случае предъявления Управляющим залогом требования о досрочном возврате займа в соответствии с п. 6.1.1. Общих условий Договора займа, сроки возврата суммы займа и уплаты процентов изменяются и обязанность возврата суммы займа и уплаты процентов, иных платежей по Договору займа Заемщиком должна быть исполнена в течение 5 (пяти) рабочих дней, с даты получения Заемщиком посредством ИП «Капитоль» уведомления о досрочном возврате займа.

6.2. Заемщик имеет право:

6.2.1. Осуществлять частичное и/или полное досрочное погашение займа.

6.3. Займодавец и Управляющий залогом обязаны:

6.3.1. Гарантировать соблюдение тайны об операциях Заемщика, а также любой иной информации, полученной о Заемщике ввиду заключения и исполнения Договора ипотечного займа.

6.3.2. Займодавец должен незамедлительно сообщить ИП «Капитоль» об изменении платежных реквизитов.

6.4. Заемщик обязан:

6.4.1. Незамедлительно сообщать Управляющему залогом посредством ИП «Капитоль» об изменениях реквизитов Заемщика, а также об обстоятельствах, способных негативно повлиять на платежеспособность и финансовое положение Заемщика.

Приложение 1 ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

6.4.2. Использовать привлеченные денежные средства в целях осуществления законной предпринимательской деятельности и не использовать привлеченные денежные средства в объеме, сопоставимом с объемом привлеченных денежных средств для погашения ранее привлеченных средств.

6.5. Управляющий залогом обязан:

6.5.1. Осуществлять управление залогом в интересах Займодавца и предпринимать все предусмотренные законодательством РФ меры, направленные на исполнение Заемщиком своих обязательств.

6.6. Стороны обязаны:

6.6.1. Соблюдать условия и выполнять обязательства по Договору ипотечного займа.

6.6.2. Не передавать и не разглашать третьим лицам информацию, касающуюся Договора ипотечного займа, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором ипотечного займа и законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае нарушения Заемщиком сроков выплаты Периодического платежа обязательство по возврату основного долга и процентов считается неисполненным со дня, следующего за датой непогашения очередного Периодического платежа (далее - первый день просрочки (технологическая просрочка)).

При нарушении обязательства по возврату Периодического платежа с первого дня просрочки по 90-й день просрочки Заемщик уплачивает Займодавцу неустойку в виде пени в размере 1 % (один) процент в день от суммы неисполненного обязательства за каждый день просрочки его исполнения, при этом проценты, предусмотренные п. 2.2 Договора ипотечного займа, продолжают начисляться в соответствии с условиями Договора ипотечного займа.

В случае, если до 90 дня просрочки Заемщик не погасил все возникшие в этот период Периодические платежи и неустойку, в 91 день просрочки (наступление Дефолта) проценты, предусмотренные п. 2.2 Договора ипотечного займа и неустойка прекращают начисляться, и до дня реализации предмета ипотеки начисляются Повышенные проценты, предусмотренные п. 1.7 Индивидуальных условия Договора ипотечного займа.

7.2. Стороны несут ответственность за недостоверность предоставленных сведений и гарантий в соответствии с законодательством РФ.

7.3. Заемщик и Залогодатель гарантируют возврат Суммы ипотечного займа и начисленных процентов стоимостью предмета залога, а в случае недостаточности стоимости предмета залога - всеми активами, принадлежащими Заемщику. Учредитель Заемщика-юридического лица несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

7.4. В случае если исполнение обязательств, вытекающих из Договора ипотечного займа, откладывается или приостанавливается в результате не зависящих от Сторон обстоятельств (форс-мажор), к которым относятся стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, забастовки и прочие обстоятельства, при наличии соответствующего подтверждения, полученного от компетентного органа, действие Договора продлевается на период, соответствующий сроку таких обязательств, и Стороны не несут ответственности за ненадлежащее исполнение Договора в результате таких отсрочек или приостановления действия Договора. При этом Сторона, попавшая под действие форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и влиянии на исполнение такой Стороной обязательств по Договору через ИП «Капитоль».

8. ПЕРЕДАЧА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ ТРЕТЬИМ ЛИЦАМ.

8.1. Заемщик не имеет права переводить долг по Договору третьим лицам.

8.2. При возникновении Дефолта Управляющий залогом должен осуществить полномочия, указанные в Договоре управления залогом, и в случае согласования с Залогодержателями оформить передачу права на Закладную (путем оформления передаточной надписи) для последующего обращения Нового владельца Закладной в суд с требованием о досрочном возврате займа, процентов по займу, неустойки, судебных расходов, и об обращении взыскания на предмет залога, передачи предмета залога на торги; реализации предмета залога и получения фактически денежных средств от его реализации либо совершить иные действия, направленные на возврат займа. Данные действия не требуют получения отдельного согласия Заемщика.

8.3. Заемщик подтверждает свое согласие на получение уведомления о передаче прав требования по Договору в электронном виде посредством ИП «Капитоль», в том числе в автоматическом режиме.

9. ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ. ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА

9.1. Обязательства, предусмотренные Договором ипотечного займа на основании ФЗ “Об ипотеке” обеспечены объектом недвижимости, указанным в Индивидуальных условиях Договора ипотечного займа и Закладной.

9.2. Обращение взыскания на предмет ипотеки осуществляется в случае возникновения Дефолта (просрочка исполнения обязательства сроком свыше 90 дней). Реализация предмета залога осуществляется по решению суда на основании искового заявления, поданного в интересах Займодавцев лицом, в соответствии с его полномочиями.

9.3. Предмет ипотеки реализуется путем проведения открытого аукциона (в том числе с закрытой формой предложений о цене). Организатором открытого аукциона является лицо, осуществляющее деятельность по проведению открытых аукционов (Организатор открытого аукциона) по договору между Организатором открытого аукциона и Управляющим залогом. **Заемщик и/или Залогодатель выражают данное согласие на реализацию Предмета ипотеки путем проведения открытого аукциона при принятии решения судом об обращении взыскания на Предмет ипотеки.** Открытый аукцион проводится в сети Интернет на Интернет-площадке, на которой Организатор открытого аукциона организует открытый аукцион.

9.4. Не позднее, чем за 30 дней до проведения открытого аукциона Организатор открытого аукциона направляет Залогодателю уведомление о проведении открытого аукциона. Уведомление о проведении открытого аукциона должно содержать следующие сведения: имя, место жительства или наименование, место нахождения Залогодателя; имя, место жительства или наименование, место нахождения Залогодержателя; название обязательства, обеспечиваемого ипотекой, размер неисполненного обязательства, указанного в соответствующем решении суда, а также ссылка на решение суда, в соответствии с которым обращается взыскание на Предмет ипотеки; наименование, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося Предметом ипотеки; время и место проведения открытого аукциона; наименование, место нахождения, номер телефона Организатора открытого аукциона; предложение об исполнении обязательства в любое время до проведения открытого аукциона по реализации Предмета ипотеки.

Уведомление о проведении открытого аукциона, направленное по почтовому адресу, считается полученным Залогодателем по истечении 7 (семи) календарных дней с даты направления соответствующего уведомления по почтовому адресу, указанному Залогодателем.

9.5. С даты отправки Залогодателю уведомления о проведении открытого аукциона Залогодатель не вправе совершать сделки в отношении Предмета ипотеки (за исключением сделок с Залогодержателями, направленных на прекращение обязательства, обеспеченного ипотекой), а если такие сделки были совершены, они по иску заинтересованного лица могут быть признаны недействительными.

9.6. Начальная продажная цена Предмета ипотеки устанавливается Залогодержателем в сумме, **равной не менее 80%** от цены Предмета ипотеки, определенной по данным последней (актуальной) оценки, подтвержденной соответствующим решением суда о реализации Предмета ипотеки. Дополнительной оценки Предмета ипотеки для проведения открытого аукциона не требуется.

9.7. Выигравшим открытый аукцион признается лицо, предложившее на открытом аукционе наиболее высокую цену за реализуемый Предмет ипотеки. Это лицо и Организатор открытого аукциона подписывают в день его проведения протокол (в произвольной форме) о результатах открытого аукциона. Лицо, выигравшее открытый аукцион, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. В случае поступления на аукцион одной заявки он признается несостоявшимся и Организатор открытого аукциона заключает Договор купли-продажи с единственным участником.

9.8. Лицо, выигравшее открытый аукцион, должно в течение пяти дней после его окончания перечислить сумму, за которую им куплен Предмет ипотеки (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка, на счет, указанный Организатором открытого аукциона, в соответствии с условиями договора между Организатором и Залогодержателем. Задаток направляется в зачет покупной цены, при невнесении оставшейся суммы покупной цены в установленный в настоящем пункте срок, задаток не возвращается.

9.9. В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим открытый аукцион, Организатор открытого аукциона заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор, протокол о результатах открытого аукциона, соответствующее решение суда, а также иные документы, предусмотренные законом, являются основанием для внесения необходимых записей в Единый государственный реестр недвижимости.

9.10. Открытый аукцион объявляется несостоявшимся в случаях, когда:

- 1) не было подано ни одной заявки на участие в открытом аукционе;
- 2) лицо, выигравшее открытый аукцион, не внесло покупную цену в установленный п. 9.8 срок.

9.11. В случае объявления открытого аукциона несостоявшимся, Предмет ипотеки подлежит передаче на повторный открытый аукцион, порядок организации которого аналогичен порядку, описанному в п. 9.3. - 9.10. настоящего Договора. При этом цена Предмета ипотеки на повторном открытом аукционе устанавливается равной начальной продажной цене (п.9.6.), уменьшенной на 10% (Десять процентов).

9.12. В случае объявления повторного открытого аукциона несостоявшимся, Организатор открытого аукциона составляет: протокол об объявлении повторного открытого аукциона несостоявшимся; протокол о передаче Предмета ипотеки в собственность Залогодержателя. В случае объявления повторного открытого аукциона несостоявшимся, Предмет ипотеки подлежит передаче Залогодержателю по начальной продажной цене, уменьшенной на 25 % (Двадцать пять процентов).

9.13. В случае объявления повторного открытого аукциона несостоявшимся, документами основаниями для государственной регистрации перехода права собственности на Предмет ипотеки к Залогодержателю (основанием для внесения соответствующей записи в ЕГРП) являются:

1. соответствующее решение суда;
2. протокол о признании повторного открытого аукциона несостоявшимся;
3. протокол Организатора открытого аукциона о передаче Предмета ипотеки Залогодержателю;
4. иные документы, предусмотренные законом.

Приложение 1 ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

9.14. В целях реализации Предмета ипотеки в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Управляющий залогом вправе заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки (в том числе договоры с организатором открытого аукциона), а также подписывать все необходимые для реализации Предмета ипотеки документы, в том числе акты приема-передачи.

9.15. Стоимость Предмета ипотеки, по которой он был передан Залогодержателям, либо по которой он был реализован с открытого аукциона победителю аукциона, либо по которой он был реализован Залогодержателями третьему лицу (покупателю) по договору купли-продажи, погашает требования в соответствии с очередностью, указанной в Договоре ипотечного займа.

9.15. Денежные обязательства Заемщика по настоящему Договору обеспечиваются ипотекой недвижимого имущества, указанного в п. 1.6 Индивидуальных условий Договора, а также Договором поручительства (при наличии).

9.16. Предметом ипотеки и Договором поручительства (при наличии данного договора) обеспечиваются обязательства Заемщика по возврату основного долга, процентов (в том числе, повышенных процентов, уплату сумм в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного залогом (ипотекой) обязательства по настоящему Договору, в возмещение пени за исполнение возврата суммы займа и процентов за пользование займом, присужденных судом, в качестве процентов за неправомерное пользование денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством или федеральным законом, в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на Предмет ипотеки, возмещение расходов по реализации Предмета ипотеки, в том числе расходы Займодавца/Залогодержателя, возникшие после признания торгов несостоявшимися и принятия Предмета ипотеки в собственность (включая агентское вознаграждение), а также возмещение расходов на содержание и/или охрану Предмета ипотеки, погашение задолженности Залогодателя по связанным с Предметом ипотеки налогам, сборам, иным платежам в случаях, когда Залогодержатель в силу необходимости обеспечения сохранности Предмета ипотеки вынужден нести такие расходы.

9.17. В случае недостаточности стоимости Предмета ипотеки, по которой он был передан Залогодержателям, для удовлетворения всех требований Залогодержателей, остаток требований Залогодержателей передачей Предмета ипотеки в их собственность, погашается в той части, в какой его стоимости достаточно для погашения требований. Остаток задолженности подлежит дальнейшему погашению со стороны Заемщика.

10. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Взаимодействие Заемщика и Займодавца в рамках Договора ипотечного займа осуществляется посредством ИП «Капитоль» в соответствии с Правилами, размещенными в сети Интернет по адресу: <https://kapitol-invest.ru/>

10.2. Стороны признают, что документы и информация по Договору ипотечного займа, переданные Сторонами посредством ИП «Капитоль», в том числе электронной почты sale@kapitol-invest.ru, имеют такую же юридическую силу, что и документы на бумажном носителе собственноручно подписанные Сторонами.

10.3. Стороны признают, что информация, переданная с использованием ИП «Капитоль» считается доставленными второй Стороне, с момента отправки такого сообщения посредством ИП «Капитоль», либо с момента отправки с электронной почты sale@kapitol-invest.ru.

10.4. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются Правилами и законодательством РФ.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны приложат все усилия для разрешения всех споров и разногласий, возникающих в связи или вытекающих из Договора ипотечного займа, путем переговоров. Разрешение таких споров и разногласий, по которым Стороны не смогут прийти к соглашению, будет решаться в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Тюменской области, после соблюдения досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

Досудебный претензионный порядок урегулирования споров (в том числе, если такой порядок установлен законом) считается соблюденным по истечении 7 (семи) календарных дней со дня направления претензии (требования) стороной - отправителем, независимо от того, получена ли претензия (требование) другой стороной.

Общие условия Договора ипотечного займа размещаются на сайте Оператора ИП «Капитоль» по адресу в сети Интернет: <https://kapitol-invest.ru/> и устанавливаются для многократного применения. Дополнительно стороны подписывают распечатанную версию данных общих условий, подтверждая, что с общими условиями ОЗНАКОМЛЕНЫ И СОГЛАСНЫ:

Подписи Сторон:

Заемщик: _____	Залогодатель: _____
Займодавец 1: _____	Займодавец 2. _____
Займодавец 2. _____	Оператор инвестиционной платформы: ООО «Платформа Капитоль» _____ Сальникова К.А.