Агентский договор

на сбор платежей и сопровождение кредитного портфеля

**город Москва «03» сентября 2025 года**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Принципал», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная коллекторская организация «Кредитор», именуемое в дальнейшем «Агент», в лице Генерального директора Глуховой Эльвиры Салаватовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Общие положения и понятия**

1.1. В рамках настоящего Договора Стороны осуществляют взаимодействие в целях реализации Агентом прав Принципала как владельца ценной бумаги – ипотечной закладной (далее по тексту – Закладная) в отношении заёмщиков по кредитным договорам, а также перед иными лицами в случаях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Понятия, используемые в настоящем Договоре, означают следующее:

**Заёмщик (должник)** – физическое лицо, являющееся должником, заёмщиком или созаёмщиком по кредитному договору, заключенному между Кредитором и Заёмщиком, на основании которого возникло обеспеченное ипотекой обязательство, права по которому удостоверены Закладной.

**Закладная** – именная ценная бумага (вместе с добавочными листами и приложениями к ней), удостоверяющая право её законного владельца на получение исполнения по Кредитному договору, обязательства по которому обеспечены ипотекой, и право залога на Предмет ипотеки.

**Залогодатель** – лицо, передавшее в ипотеку принадлежащее ему на праве собственности недвижимое имущество в качестве обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору, права (требования) по которому удостоверены Закладной.

**Кредитный договор** – кредитный договор, заключенный между Кредитором по Кредитному договору и Заёмщиком, на основании которого возникло обеспеченное ипотекой обязательство, права по которому удостоверены Закладной.

**Остаток основного долга** – сумма остатка основного долга (ссудной задолженности) по Закладной.

**Предмет ипотеки** – жилое помещение, переданное в залог (ипотеку) в обеспечение исполнения обязательств Заёмщика по соответствующему Кредитному договору, права (требования) по которому удостоверены Закладной.

**Процентная ставка** – размер платы за пользование кредитом, указанный в Кредитном договоре и в Закладной.

**Платежи** – подлежащие оплате Заёмщиком платежи согласно Графику оплаты возврата кредита и уплаты процентов за пользование кредитом.

1. Предмет договора

2.1. Настоящий Договор заключен на основании и в соответствии с условиями Раздела 6 Договора купли-продажи закладных № ДКПЗ-\*\*\* от «03» сентября 2025 года, заключенного между Принципалом (Покупатель) и Агентом (Продавец).

2.2. В рамках действия настоящего Договора Принципал поручает, а Агент обязуется за плату, установленную п. 7.1. настоящего Договора, осуществить юридические и иные действия по сбору платежей, включая приём, обработку и дальнейшее перечисление поступивших от заёмщиков в счет погашения кредита, уплаты процентов за пользование кредитом, иных платежей Принципалу, владеющему правами требования по кредитному договору.

2.3. Агент от своего имени, по поручению Принципала и за счет Принципала обязуется осуществлять в рамках настоящего Договора юридические и иные действия в отношении прав (требований) к должникам/залогодателям/поручителям (данное определение включает в себя кредитные и обеспечительные договоры, заключенные с Заёмщиками или третьими лицами в обеспечение выполнения должниками своих обязательств, права взыскания по судебным и исполнительным делам) (далее по тексту ­– «Права (требования)»).

3. Обязательства Сторон

* 1. **Агент обязан**:
		1. осуществлять от своего имени, но за счет принципала юридические и иные действия по сопровождению прав (требований) по кредитным договорам, обеспеченным ипотекой, по которым ипотечные закладные проданы Принципалу (Покупателю) Агентом (Продавцом) посредством соблюдения порядка, процедур и совершения действий, указанных в настоящем Договоре, а также совершать все действия, предусмотренные настоящим Договором, руководствуясь принципами разумности, добросовестности, соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации, а также условий настоящего Договора.
		2. письменно известить Должника о поручении Принципала перечислять денежные средства по Кредитному договору по реквизитам Агента.
		3. с даты передачи (включительно) прав и в течении срока действия каждого Кредитного договора при поступлении денежных средств на счет Агента, в счет погашения обязательств Заёмщиков по соответствующим Кредитным договорам, либо при поступлении денежных средств от Заёмщиков или третьих лиц на корреспондентский счет Агента с указанием назначения платежа в счет погашения обязательств Заёмщиков по соответствующим Кредитным договорам, Агент перечисляет суммы платежей в соответствии с Кредитными договорами по реквизитам Принципала, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.
		4. перечисление денежных средств осуществляется Агентом в течении 3 (Трёх) рабочих дней за днем поступления платежа по соответствующим Кредитным Договорам и/или за днем досрочного погашения кредита или не позднее дня, следующего за днем поступления (внесения) денежных средств в счет погашения задолженности по Кредитным договорам. Агент уведомляет о данном факте Принципала не позднее дня, следующего за днем получения платежа по соответствующим Кредитным Договорам с использованием защищенных каналов связи через систему электронного документооборота СБИС.
		5. обеспечить своевременность внесения платежей и взаимодействие с Заёмщиками по своевременному внесению платежей.
		6. осуществлять устные консультации должников/залогодателей/поручителей и предоставлять необходимую им информацию на бумажных носителях на безвозмездной основе по всем вопросам, связанным с исполнением ими принятых на себя обязательств по кредитным и обеспечительным договорам, удостоверенным Закладными, и договорам/полисам страхования.
		7. обращаться в суд с требованием о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество.
		8. осуществлять хранение документов по судебным спорам и исполнительным производствам (включая оригиналы всех документов), а также обеспечивать конфиденциальность сведений, полученных в результате доступа к документам должников/залогодателей/поручителей, в течение всего срока нахождения их у Агента и предоставлять по запросу Принципала любые из полученных документов.
		9. контролировать смену выгодоприобретателя по Договорам страхования.
		10. контролировать наличие страхового покрытия и всех необходимых Договоров страхования и осуществлять все действия, необходимые для восстановления Заёмщиками страхового покрытия и заключения и/или продления ими необходимых Договоров страхования.
		11. взаимодействовать с банками и иными организациями в рамках реализации настоящего Договора.
	2. **Агент вправе**:
		1. получать агентское вознаграждение в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.
		2. получать от Принципала письменные полномочия (доверенности) (при необходимости), а также документы или их копии, необходимые для исполнения обязательств по настоящему Договору.
		3. Агент обладает преимущественным правовым выкупа Закладной и может воспользоваться этим правом с шестьдесят третьего календарного дня просрочки Заёмщиком по Кредитному договору.
	3. **Принципал имеет право**:
		1. требовать от Агента надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору.
		2. в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор путем направления Агенту предварительного письменного уведомления об этом за 3 (Три) календарных дня в следующих случаях:
			1. Банком России по результатам проверки выполнения Агентом требований Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» выставлены штрафные санкции либо вынесено предписание;
			2. Банком России в отношении Агента введены ограничения на отдельные виды банковских операций, в том числе, на осуществление операций с наличностью, переводы по корреспондентским счетам;
			3. в случае неоднократной (более трёх раз) просрочки более 5 (пяти) банковских дней по перечислению денежных средств Принципалу в соответствии с условиями настоящего Договора.
	4. **Принципал обязан**:
		1. оплатить вознаграждение Агента в порядке и на условиях, установленных в Разделе 7 настоящего Договора;
		2. в период срока действия настоящего Договора не предпринимать каких-либо действий (лично или через доверенных лиц), связанных с предметом настоящего Договора, без согласования с Агентом.
		3. не заключать договоров с иными лицами с аналогичным предметом договора, указанным в Разделе 2 настоящего Договора, в отношении Закладных и/или Заёмщиков, находящихся на обслуживании Агента в рамках действия настоящего Договора.
		4. соблюдать преимущественное право выкупа Закладной, принадлежащее Агенту, предусмотренное Разделом 4 настоящего Договора.
		5. в случае несоблюдения преимущественного права на выкуп Закладной уплатить Агенту штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.
		6. соблюдать преимущественное право Агента на сопровождение сделки купли-продажи Закладной, предусмотренное Разделом 5 настоящего Договора.
		7. в случае отказа от сопровождения сделки купли-продажи Закладной уплатить Агенту штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 копеек.
		8. извещать Агента в 10-дневный срок в письменной форме об изменении сведений о Принципале (адреса, банковских реквизитов, паспортных данных и др.).
1. **Преимущественное право выкупа закладной**
	1. Агент имеет обязательство обратного выкупа Закладной у Принципала в случае, когда Принципал обращается непосредственно к Агенту, а не к какому-либо третьему лицу. В остальных случаях Агент имеет преимущественное право обратного выкупа Закладной у Принципала.
	2. При намерении Принципала продать Закладную третьему лицу у Агента возникает право преимущественного выкупа Закладной.
	3. Преимущественный выкуп Закладной осуществляется по цене, рассчитанной по следующей формуле:

 **Σ = ОД + Проценты + Пени**, где:

**Σ** – цена Закладной;

**ОД** – Остаток основного долга по состоянию на начало дня Даты передачи;

**Проценты** – сумма начисленных и не выплаченных Заёмщиком на Дату передачи (включая эту дату) процентов в соответствии с условиями Закладной;

**Пени** – сумма начисленной и не выплаченной Заёмщиком на Дату передачи (включая эту дату) неустойки в соответствии с условиями Закладной.

* 1. Принципал, намеревающийся продать Закладную, обязан предварительно письменно уведомить об этом Агента, который вправе реализовать свое преимущественное право выкупа Закладной у Принципала в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней.
	2. В случае письменного отказа Агента о выкупе Закладной у Принципала либо истечении срока, указанного в п.4.4. настоящего Договора, Принципал вправе продать Закладную третьим лицам.
	3. За нарушение преимущественного права Агента на выкуп Закладной, Принципал обязан выплатить Агенту штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 коп.
1. **Преимущественное право сопровождения сделки купли-продажи закладной**
	1. Агент имеет преимущественное право на сопровождение сделки купли-продажи Закладной.
	2. В случае отказа Агента от преимущественного права выкупа Закладной, предусмотренного Разделом 4 настоящего Договора, и продаже Принципалом Закладной третьим лицам у Агента возникает преимущественное право сопровождения сделки купли-продажи Закладной.
	3. Сопровождение купли-продажи Закладной представляет собой услугу Агента по юридической и фактической организации сделки купли-продажи Закладной третьим лицам.
	4. Принципал обязуется соблюдать преимущественное право сопровождения сделки купли-продажи Закладной принадлежащее Агенту, за нарушение указанного права Принципал обязан выплатить Агенту штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей 00 коп.
2. **Обязательства сторон при дефолте заёмщика**
	1. В случае если Заёмщик допускает консолидированную просрочку более 60 (шестидесяти) календарных дней Принципал вправе по своему усмотрению:
		1. продать Закладную Агенту.
		2. поручить Агенту сопровождать процедуру дальнейшего внесудебного и судебного взыскания с Должника суммы долга.
	2. В случае, когда Принципал поручает Агенту процедуру внесудебного и судебного взыскания с Должника суммы долга, вознаграждение Агента составляет 25 % (Двадцать пять процентов) от чистой прибыли, полученной Принципалом.
	3. Чистой прибылью признается сумма, полученная сверх ставки 29,99% годовых на сумму долга, за минусом всех расходов, понесенных Агентом в рамках досудебного и судебного взыскания суммы долга.
	4. Расходы Агента по взысканию суммы долга с Должника фиксируются в Отчете о расходах Агента по взысканию задолженности с Заёмщика.
	5. Отчет о расходах по взысканию задолженности предоставляется Принципалу по окончании срока действия настоящего Договора.
	6. Принципал, имеющий возражения по Отчету о расходах Агента обязан сообщить о них Агенту в течение 3 (Трёх) календарных дней со дня его получения. По истечении указанного срока и отсутствии возражений, Отчет о расходах признается принятым Принципалом.
3. Порядок расчетов по договору
	1. Вознаграждение Агента по настоящему Договору составляет 2% от стоимости Закладной (включая НДС), за исключением п.6.2. настоящего Договора.
	2. Сумма вознаграждения Агента, указанная в п.7.1. настоящего Договора, является фиксированной и однократной в течение всего срока действия настоящего Договора, за исключением п.6.2. настоящего Договора.
	3. При заключении настоящего Договора, Агент оформляет и вручает Принципалу счет на оплату вознаграждения, указанного в п.7.1. настоящего Договора, а Принципал обязан оплатить указанный счет в течение 5 (Пяти) рабочих дней.
	4. Оплата вознаграждения Агента осуществляется Принципалом путем перечисления денежных средств в размере, указанном в п.7.1. настоящего Договора, на счет Агента согласно реквизитам, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.
4. Срок договора
	1. Настоящий Договор вступает в силу с даты подписания его Сторонами и действует до полного погашения всеми должниками и/или третьими лицами задолженности по приобретенным Принципалом по Договору продажи закладных кредитным обязательствам.
5. Конфиденциальность

9.1. Стороны обязуются соблюдать законодательство Российской Федерации о соблюдении банковской, коммерческой и иной охраняемой законом тайны и подтверждают, что вся информация, которой они обмениваются в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору, является строго конфиденциальной. Такая информация не может быть в любой форме передана третьим лицам или иным образом разглашена Сторонами в период действия настоящего Договора, за исключением:

9.1.1. случаев предварительного письменного одобрения другой Стороной;

9.1.2. случаев, когда предоставление конфиденциальной информации государственным органам по мотивированным запросам обусловлено требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

9.1.3. случаев, когда информация является общедоступной по состоянию на дату подписания настоящего Договора.

9.2. Стороны обязаны предпринять все меры, необходимые для предотвращения разглашения конфиденциальной информации по настоящему Договору. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по соблюдению конфиденциальности, охраняемой законом тайны, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10. Порядок обмена документами**

10.1. Стороны устанавливают, что при электронном получении/отправлении документов, лицом, уполномоченным Стороной вести переписку, электронный адрес, указанный в протоколе передачи сообщения и подпись указанного лица в тексте такого сообщения (либо прикрепленного к сообщению файла) является аналогом собственноручной подписи уполномоченного лица. Такие сообщения являются подписанными должным образом соответствующей Стороной.

10.2. Стороны устанавливают следующий порядок обмена документами:

10.3. Вся переписка между Сторонами, связанная с исполнением настоящего Договора, осуществляется посредством электронной почты. При этом электронными адресами Сторон, считаются адреса, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

10.4. Датой получения электронного сообщения является дата получения Стороной по электронному адресу письменного подтверждения получения сообщения. Датой отправления сообщений является дата электронного протокола передачи сообщения.

**11. Заключительные положения**

11.1. Все отношения Сторон по настоящему Договору регулируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.2. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Спор, возникающий из настоящего Договора, может быть передан на разрешение суда по истечении 14 (Четырнадцати) календарных дней со дня направления претензии любой из Сторон.

11.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Принципала, один экземпляр – для Агента.

**12. Реквизиты Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Принципал:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/.** | **Агент:** **Общество с ограниченной ответственностью «Профессиональная коллекторская организация «Кредитор»**Место нахождения: 115172, город Москва, набережнаяКотельническая, д. 25 строение 1, офис 15.ОГРН 1197746143473, ИНН 7716932938, КПП 770501001. **Банковские реквизиты:**Р/с: **40702810838000391179** открытый в ПАО «Сбербанк» г. МоскваБИК 044525225,к/с 30101810400000000225Контактный телефон: 8 (800) 500-27-12Адрес электронной почты (e-mail): partners@creditor.ru**Генеральный директор**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**Глухова Э.С.**м.п. |