ПРИМЕРНАЯ ФОРМА

*(для кредитования физических лиц на приобретение недвижимого имущества на стадии строительства)*

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Город \_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. |

Межрегиональный коммерческий банк развития связи и информатики (открытое акционерное общество), (сокращенное наименование – ОАО АКБ «Связь-Банк»), именуемый в дальнейшем «Кредитор», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и гражданин *(если заемщиков два и более, указывается:* «граждане»*)*:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г.), зарегистрированный по адресу места жительства *(в случае отсутствия постоянной регистрации по месту жительства, указывается «*места пребывания*»)*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(если договор заключается представителем заемщика по доверенности, указывается:* «, от имени которого действует его представитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается ФИО представителя),* (паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ г.), зарегистрированный по адресу места жительства *(в случае отсутствия постоянной регистрации по месту жительства, указывается «*места пребывания*»)*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,*)* на основании доверенности *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указывается номер, дата, ФИО лица (нотариуса), удостоверившего доверенность)* ,*)*

*(если заемщиков два и более, через запятую указываются данные каждого из заемщиков)*

именуемый в дальнейшем *(если заемщиков два и более, используется формулировка:* «выступающие в качестве солидарных Заемщиков, совместно именуемые в дальнейшем»*)* «Заемщик», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий кредитный договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Стороны договорились использовать по тексту Договора следующие термины и определения:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Денежное обязательство** | остаток Основного долга и проценты, начисленные по кредиту | | |
| **Договор залога прав требования** | договор, в соответствии с которым передаются в залог права требования по Договору приобретения и строительства, сторонами по которому являются Покупатель (залогодатель) с одной стороны и Кредитор (залогодержатель) с другой стороны | | |
| **Договор имущественного страхования** | договор страхования риска, связанного с владением, пользованием и распоряжением Недвижимым имуществом, заключаемый / заключенный на срок действия Договора | | |
| **Договор личного страхования** | договор страхования риска, связанного с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) Заемщикам, имеющим доход на дату заключения Договора, Поручителям (если применимо), заключаемый / заключенный на срок действия Договора | | |
| **Договор приобретения и строительства** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование договора приобретения и строительства)*, сторонами по которому являются: Покупатель с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается ФИО или наименование получателя денежных средст*в)\* с другой стороны | | |
| **Договор об ипотеке** | договор(ы), в соответствии с которым(и) передается в залог Недвижимое имущество -2, сторонами по которому(ым) являются Залогодатель с одной стороны и Кредитор (залогодержатель) с другой стороны  и/или  договор, в соответствии с которым передается в залог построенное Недвижимое имущество-1, сторонами по которому являются Залогодатель с одной стороны и Кредитор с другой стороны, в случае, предусмотренном в п. 5.1.6 Договора | | |
| **Договор поручительства** | договор, в соответствии с которым физическое(ие) лицо(а) предоставляет(ют) свое поручительство, и сторонами по которому являются Кредитор и Поручитель | | |
| **Договор титульного страхования** | договор страхования риска утраты или ограничения права Залогодателя на Недвижимое имущество, заключаемый / заключенный на период не менее остатка срока, в течение которого предмет ипотеки будет находиться в собственности Залогодателя менее трех лет | | |
| **Договоры страхования** | договоры страхования, указанные в п. 5.1.4 Договора | | |
| **Ежемесячный платеж** | ежемесячный платеж по Договору в соответствии с Графиком погашения кредита и уплаты процентов, порядок расчета которого указан в Тарифах. | | |
| **Закладная** | именная ценная бумага, составленная Залогодателем, а если он является третьим лицом, также и Заемщиком и удостоверяющая права Кредитора как залогодержателя на передаваемое в залог Недвижимое имущество. Содержание Закладной должно соответствовать условиям Договора | | |
| **Залогодатель** | собственник(и) передаваемого в залог (нужное отметить): | | |
| Х | Недвижимого имущества-1:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются ФИО будущего(их) собственника(ов)* *строящегося недвижимого имущества)* | |
|  | Недвижимого имущества-2:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются ФИО собственника(ов) имеющегося недвижимого имущества)* | |
| **Недвижимое имущество** | находящееся в залоге у Кредитора (нужное отметить): | | |
| Х | Недвижимое имущество-1 | |
|  | Недвижимое имущество-2 | |
| **Недвижимое имущество – 1** | \*объект строящейся недвижимости, приобретаемый Покупателем с использованием кредита, имеющий следующие характеристики: | | |
| *Наименование* | |  |
| *Строительный адрес* | |  |
| *Общая проектная площадь* | |  |
| *Адрес земельного участка* | | *(если не приобретается земельный участок, проставляется прочерк)* |
| *Площадь земельного участка* | | *(если не приобретается земельный участок, проставляется прочерк)* |
| *Категория земель и вид разрешенного использования* | | *(если не приобретается земельный участок, проставляется прочерк)* |
| *Кадастровый / условный номер земельного участка* | | *(если не приобретается земельный участок, проставляется прочерк)* |
| *Общая стоимость* | |  |
| **Недвижимое имущество – 2** | объект(ы) имеющейся в собственности Залогодателя недвижимости, передаваемый(е) в залог в обеспечение обязательств по Договору (если предусмотрено п. 2.4 Договора):  *\**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(указывается наименование имеющегося недвижимого имущества*, находящийся(аяся) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_ *(указывается адрес имеющегося недвижимого имущества)* | | |
| **Основной долг** | задолженность по кредиту, предоставленному Кредитором Заемщику (сумма обязательства) | | |
| **Первоначальный взнос** | сумма собственных денежных средств Покупателя, составляющая разницу между стоимостью Недвижимого имущества-1 в соответствии с Договором приобретения и строительства и суммой предоставляемого кредита | | |
|  |  | | |
| **Покупатель** | Приобретатель Недвижимого имущества-1: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются ФИО будущего(их) собственника(ов)* *строящегося недвижимого имущества)* | | |
| **Поручитель** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указываются ФИО Поручителя(ей))* | | |
|  |  | | |
| **Представитель заемщиков** | Заемщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(указываются ФИО основного Заемщика)* | | |
| **Процентный период** | календарный период от одной даты платежа по кредиту до другой даты платежа по кредиту, за который начисляются и уплачиваются проценты за пользование | | |
| **Счет заемщика** | счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый у Кредитора на имя Представителя заемщиков | | |
| **Тарифы** | тарифы Кредитора, указанные в Приложении № 2 к Договору | | |

* 1. Если в тексте Договора проставлены отметки в таблицах, то действующими являются отмеченные условия. При этом отметки должны быть проставлены печатным способом. Условия договора, указанные в полях таблиц и требующие проставления отметок, но не отмеченные знаком «Х», к настоящему Договору не применяются.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Кредитор предоставляет Заемщику кредит в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей сроком на \_\_\_\_ месяца(ев), считая от даты фактического предоставления кредита, на условиях, установленных Договором.
   2. Заемщик осуществляет возврат кредита и уплачивает проценты за пользование кредитом в порядке, установленном Договором.
   3. Кредит предоставляется для оплаты по Договору приобретения и строительства, на основании которогоосуществляется приобретение права получения построенного Недвижимого имущества-1 в собственность Покупателя.
   4. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Договору является:
      1. до государственной регистрации права собственности Покупателя на построенное Недвижимое имущество-1 (нужное отметить):

|  |  |
| --- | --- |
| Х | залог прав требования по Договору приобретения и строительства (в силу закона или в соответствии с Договором залога прав требования) |
|  | залог Недвижимого имущества-2 в соответствии с Договором об ипотеке |
|  | поручительство в соответствии с Договором поручительства |

* + 1. после государственной регистрации права собственности Покупателя на построенное Недвижимое имущество-1:

- ипотека Недвижимого имущества-1.

В случае если Недвижимое имущество-1 на момент государственной регистрации ипотеки в пользу Кредитора будет соответствовать требованиям Кредитора, договоры обеспечения, указанные в 2.4.1 (при наличии), могут быть расторгнуты.

Право залога Кредитора на Недвижимое имущество подлежит удостоверению Закладной.

* 1. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Договора, будет осуществляться на имя Представителя заемщиков. Корреспонденция, направляемая в адрес Представителя заемщиков и полученная кем-либо из Заемщиков, считается полученной всеми Заемщиками.

Настоящим Заемщик поручает:

- Представителю заемщиков получить от Кредитора График погашения кредита и уплаты процентов в дату выдачи кредита, если она отлична от даты заключения Договора, а также при изменении размера Ежемесячного платежа в связи с изменением размера процентной ставки по Кредиту в соответствии с п. 5.1.4 Договора;

- любому из Заемщиков подавать заявление о досрочном погашении и получать информацию о полной стоимости кредита и График погашения кредита и уплаты процентов от лица всех Заемщиков по Договору в случае изменения условий Договора, влекущих изменение Графика погашения кредита и уплаты процентов и полной стоимости кредита, в том числе при частичном досрочном погашении кредита.

1. **ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА**
   1. Кредитор вправе отказаться от предоставления Заемщику кредита при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленный Заемщику кредит не будет возвращен в указанный Договором срок, а также в случае невыполнения Заемщиком условий, предусмотренных Договором и необходимых для выдачи кредита.
   2. Кредит предоставляется Заемщику (нужное отметить):

|  |  |
| --- | --- |
|  | в безналичной форме путем перечисления всей суммы кредита на Счет заемщика № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | наличными денежными средствами через кассу Кредитора |

не позднее \_\_(\_\_\_\_) рабочих дней, считая с даты более позднего из следующих событий (нужное отметить):

|  |  |
| --- | --- |
|  | предоставления Заемщиком Кредитору для изготовления копии оригинала заключенного Договора приобретения и строительства Недвижимого имущества-1 |
|  | заключения между Покупателем и Кредитором Договора залога прав требования, если государственная регистрация Договора приобретения и строительства не осуществляется  или  предоставления документа, подтверждающего передачу Договора залога прав требования в орган, осуществляющий государственную регистрацию с недвижимым имуществом и сделок с ним, для регистрации залога прав требования (если одновременно с государственной регистрацией Договора приобретения и строительства залог прав требования не зарегистрирован) |
|  | заключения между Поручителем и Кредитором Договора поручительства |
|  | государственной регистрации ипотеки Недвижимого имущества-2 в пользу Кредитора |
| Х | предоставления Кредитору документа, подтверждающего оплату Покупателем Первоначального взноса в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей: при безналичном расчете - финансового документа, подтверждающего факт перечисления средств в счет оплаты по Договору приобретения и строительства, за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет получателя, является Кредитор; при наличном расчете - расписки о получении соответствующей суммы (если получатель - физическое лицо) или финансового документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу организации (если получатель - юридическое лицо) |
|  | предоставления Кредитору Закладной |
| Х | оплаты Заемщиком комиссий, установленных Тарифами Кредитора на дату заключения Договора |

*(Если программой кредитования Банка или решениями кредитных комитетов Банка устанавливаются иные условия выдачи кредита, в таблицу добавляются строки соответствующего содержания. Вынесение вопроса на рассмотрение Правлением Банка не требуется.)*

* 1. Датой фактического предоставления кредита является (нужное отметить):

|  |  |
| --- | --- |
|  | день зачисления Кредитором денежных средств на Счет заемщика |
|  | день получения Заемщиком наличных денежных средств через кассу Кредитора |

* 1. Зачисленные согласно п. 3.2 Договора денежные средства перечисляются в счет оплаты по Договору приобретения и строительства (данный пункт является поручением Представителя заемщиков о перечислении денежных средств со Счета заемщика).

1. **ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА**
   1. **Начисление процентов за пользование кредитом производится в следующем порядке:**
      1. За пользование кредитом Заемщик уплачивает Кредитору проценты из расчета годовой процентной ставки в размере, указанном в Тарифах.
      2. Начисление процентов за пользование кредитом производится Кредитором со дня, следующего за днем предоставления кредита, по дату фактического возврата кредита включительно, на ежедневные остатки Основного долга на начало операционного дня.
      3. Проценты на сумму кредита начисляются ежедневно, исходя из величины процентной ставки и фактического количества календарных дней пользования кредитом. При этом за основу берется действительное число календарных дней в месяце и в году (365 или 366 дней соответственно).
      4. Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам.
      5. Датой платежа по кредиту является \_\_\_\_\_ число каждого месяца.
      6. Первый Процентный период начинается со дня, следующего за днем предоставления Кредита на Счет Заемщика. Второй и последующие процентные периоды начинаются с даты, следующей за датой окончания предыдущего процентного периода.
      7. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления кредита и подлежит изменению в соответствии с Тарифами Кредитора в течение трех рабочих дней после предоставления Кредитору документа, подтверждающего соблюдение Заемщиком обязательств, предусмотренных п.5.1.5 Договора. При этом новый размер процентной ставки действует с даты ее изменения в связи с предоставлением документа, подтверждающего соблюдение Заемщиком обязательств, предусмотренных п.5.1.5 Договора.
   2. **Погашение кредита и уплата начисленных процентов осуществляются в следующем порядке:**
      1. Заемщик погашает кредит и уплачивает проценты, начисленные за пользование кредитом, Ежемесячными платежами, включающими проценты за пользование Кредитом и сумму погашения части основного долга.
      2. Последний Ежемесячный платеж Заемщика включает сумму остатка Основного долга и процентов, начисленных за Последний Процентный период.
      3. В случае если на дату фактического возврата кредита общая сумма начисленных за пользование кредитом процентов, указанная в Графике погашения кредита и уплаты процентов, превышает размер процентов, исчисленный в соответствии с условиями Договора, фактический размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя сумму остатка Основного долга и сумму процентов, исчисленную в соответствии с требованиями Договора за фактическое пользование кредитом до даты полного погашения кредита.
      4. В случае если размер Ежемесячного платежа превышает остаток фактических обязательств Заемщика на дату платежа, то размер такого платежа определяется равным остатку фактических обязательств Заемщика, и данный платеж будет являться последним.
      5. Заемщик обязуется с целью погашения задолженности по Основному долгу и уплаты начисленных процентов обеспечить наличие денежных средств на Счете заемщика или внести сумму денежных средств в кассу Кредитора (в случае погашения обязательств наличными денежными средствами) в размере не менее суммы платежа, подлежащего уплате в соответствии с условиями Договора.

При погашении обязательств посредством внесения денежных средств на Счет заемщика Ежемесячный платеж подлежит внесению не позднее даты планового Ежемесячного платежа, указанной в Графике погашения кредита и уплаты процентов.

-

При погашении обязательств наличными денежными средствами через кассу Кредитора Ежемесячный платеж подлежит внесению в дату планового Ежемесячного платежа, указанную в Графике погашения кредита и уплаты процентов.

-

* + 1. С целью погашения задолженности по Договору Заемщик предоставляет Кредитору право списания денежных средств со Счета заемщика, с иных банковских счетов Заемщика, открытых у Кредитора, если данное условие предусмотрено в договоре банковского счета.
    2. Списание денежных средств со Счета заемщика и/или с иных счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в счет погашения Денежного обязательства осуществляется Кредитором в дату, предусмотренную для планового платежа по Договору. Кредитор осуществляет списание по рабочим дням Кредитора.
    3. При недостаточности денежных средств на Счете заемщика, иных банковских счетах Заемщика, открытых у Кредитора, внесения недостаточной суммы денежных средств в кассу Кредитора для погашения задолженности по Договору в полном объеме в сроки, предусмотренные Договором, денежные средства направляются на погашение задолженности в очередности, указанной в Тарифах.
    4. Если задолженность по Основному долгу или по процентам за пользование кредитом не будет погашена Заемщиком в срок, предусмотренный Договором, то такая задолженность будет рассматриваться как просроченная.
    5. Датой исполнения обязательств Заемщика по Договору считается день списания Кредитором соответствующих сумм в счет оплаты по Договору или день внесения соответствующей суммы денежных средств в кассу Кредитора.
    6. Фактическим исполнением Заемщиком своих обязательств по Договору считается возврат всей задолженности по Договору в полном объеме: суммы Основного долга и начисленных процентов по нему за весь срок пользования денежными средствами, а также уплата указанной в Договоре неустойки в соответствии с Тарифами (в случае её начисления) и иной задолженности по Договору.
  1. **Досрочное погашение кредита осуществляется в следующем порядке:**
     1. Заемщик обязан уведомить Кредитора о намерении произвести досрочный возврат кредита в письменном виде по форме Кредитора не позднее, чем за три рабочих дня до даты осуществления досрочного платежа. При этом Заемщик по состоянию на рабочий день, предшествующий дате досрочного погашения по кредиту, должен обеспечить наличие денежных средств на Счете заемщика или в дату досрочного погашения кредита внести сумму денежных средств в кассу Кредитора (в случае погашения обязательств в рублях) в размере, достаточном для досрочного погашения задолженности по кредиту.
     2. Частичное досрочное погашение задолженности по Основному долгу осуществляется:

- в срок, установленный Договором для осуществления планового Ежемесячного платежа;

- в порядке, предусмотренном для погашения Ежемесячных платежей;

- при предоставлении Кредитором Заемщику Графика погашения кредита и уплаты процентов и информации о полной стоимости кредита, изменяющихся в связи с частичным досрочным погашением задолженности по кредиту.

После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата кредита на основании заявления о досрочном погашении возможно сокращение срока кредитования или перерасчет размера Ежемесячного платежа, исходя из нового остатка Основного долга.

* + 1. Полное досрочное погашение осуществляется в порядке, предусмотренном для погашения Ежемесячных платежей, в дату, указанную Заемщиком в уведомлении о досрочном погашении по форме Кредитора.
    2. В случае осуществления досрочного погашения за счет денежных средств, предоставленных органами государственной власти, в том числе в виде материнского капитала, субсидий на погашение обязательств по Договору, а также при нецелевом использовании кредита, указанные в п.п. 4.3.1 – 4.3.3 условия досрочного погашения не устанавливаются.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Заемщик обязуется:**
      1. Возвратить полученные денежные средства в полном объеме и уплатить все начисленные Кредитором проценты за весь фактический период пользования кредитом в порядке, указанном в разделе 4 «Порядок пользования кредитом и его возврата» Договора.
      2. Если в Договоре приобретения и строительства содержится условие о его государственной регистрации,Заемщик, являющийсяПокупателем, в течение десяти рабочих дней с даты регистрации Договора приобретения и строительства обязан:

- предоставить Кредитору оригинал зарегистрированного Договора приобретения и строительства для изготовления копии;

- совместно с Кредитором осуществлять все необходимые действия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для регистрации залога прав требования по Договору приобретения и строительства.

* + 1. Совместно с Кредитором осуществлять все необходимые действия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (нужное отметить):

|  |  |
| --- | --- |
|  | для регистрации ипотеки на Недвижимое имущество-2 в пользу Кредитора и выдачи Кредитору Закладной |
| Х | для регистрации ипотеки на Недвижимое имущество-1 в пользу Кредитора и выдачи Кредитору Закладной |

* + 1. Настоящим Заемщик выражает свое безусловное согласие и принимает на себя обязательства по заключению с отвечающей требованиям Кредитора страховой компанией (нужное отметить):

|  |  |
| --- | --- |
|  | Договора имущественного страхования Недвижимого имущества-2 |
|  | Договора личного страхования Заемщика, имеющего доход на дату заключения Договора |
|  | Договора личного страхования Поручителя |
|  | Договора титульного страхования Недвижимого имущества-2 |
| Х | после государственной регистрации ипотеки на Недвижимое имущество-1 в пользу Кредитора - Договора имущественного страхования Недвижимого имущества-1 |
|  | после государственной регистрации ипотеки на Недвижимое имущество-1 в пользу Кредитора - Договора титульного страхования Недвижимого имущества-1 |

на следующих условиях:

- первым выгодоприобретателем по указанным договорам страхования должен являться Кредитор;

- страховая сумма по условиям указанных договоров страхования в каждую конкретную дату срока его действия не должна быть меньше остатка ссудной задолженности, увеличенного на десять процентов.

В настоящем пункте отмечаются выбранные Заемщиком виды страхования знаком «Х». При этом имущественное страхование является обязательным видом страхования (за исключением случая, когда предметом залога является земельный участок). Личное и титульное страхование являются рекомендуемыми видами страхования. При отсутствии одного из видов страхования или в случае изменения условий по страхованию размер процентной ставки по кредиту устанавливается в соответствии с Тарифами Кредитора, являющимися Приложением № 2 к Договору. До выдачи кредита на выбранных Заемщиком условиях, касающихся видов страхования, Заемщик предоставляет Кредитору оригиналы отвечающих требованиям Кредитора Договоров страхования, соответствующих правил страхования и копий документов, подтверждающих оплату страховой премии.

* + 1. Не изменять условия Договоров страхования без предварительного согласования с Кредитором, в том числе не изменять в одностороннем порядке первого выгодоприобретателя в Договорах страхования. В течение всего срока действия Договоров страхования предоставлять Кредитору ежегодно копии документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов), в течение семи дней после её уплаты.
    2. В случае регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество-1 и нерегистрации ипотеки в силу закона на Недвижимое имущество-1 в пользу Кредитора, Покупатель обязан в течение тридцати календарных дней с даты регистрации права собственности Покупателя на Недвижимое имущество-1 подписать с Кредитором договор об ипотеке Недвижимого имущества-1, а также осуществлять все необходимые действия для регистрации ипотеки и выдачи Закладной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
    3. В случае передачи прав Кредитора (залогодержателя) по Договору и Закладной изменить в течение пяти дней, считая от даты получения уведомления о состоявшейся передаче прав, первого выгодоприобретателя в Договорах страхования, указав в качестве выгодоприобретателя нового Кредитора.
    4. Надлежащим образом исполнять обязательства, установленные в:
* Договоре приобретения и строительства;
* Договоре залога прав требования (при заключении);
* Договоре об ипотеке (при заключении);
* Закладной;
* Договорах страхования.
  + 1. Нести расходы по оплате услуг за перечисление денежных средств Заемщика в счет исполнения им обязательств по Договору в соответствии с тарифами, установленными организацией, осуществляющей перевод денежных средств.
    2. Уведомить Кредитора:

- при расторжении Договора приобретения и строительства до момента полного исполнения Заемщиком своих обязательств по настоящему Договору - не позднее второго рабочего дня с даты расторжения,

- в случае нерегистрации в течение тридцати календарных дней с даты выдачи кредита Договора приобретения и строительства, содержащего условие о его государственной регистрации, - не позднее второго рабочего дня с даты истечения указанного срока,

а также обеспечить наличие на Счете заемщика суммы денежных средств, необходимой для полного погашения задолженности по Договору, не позднее второго рабочего дня со дня получения денежных средств в связи с расторжением Договора приобретения и строительства.

В случае получения Кредитором денежных средств в связи с расторжением Договора приобретения и строительства в сумме, превышающей сумму задолженности Заемщика по Договору, Кредитор перечисляет на Счет заемщика сумму денежных средств, оставшуюся после полного погашения задолженности по Договору.

* + 1. Заемщик, являющийся Залогодателем Недвижимого имущества, обязуется:

- не отчуждать Недвижимое имущество, не осуществлять его последующую ипотеку либо иным образом не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Кредитора;

- не сдавать Недвижимое имущество в наем/аренду, не осуществлять его перепланировку / переустройство, не передавать в безвозмездное пользование, не регистрировать по адресу Недвижимого имущества третьих лиц либо иным образом не обременять Недвижимое имущество имущественными правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Кредитора;

- принимать меры, необходимые для сохранения Недвижимого имущества, включая текущий и капитальный ремонты;

- не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, добросовестно исполнять иные обязанности собственника Недвижимого имущества.

* + 1. Письменно информировать Кредитора обо всех изменениях персональных данных (фамилия, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства, контактный телефон и др.), изменении своего финансового положения, состава семьи и других обстоятельствах, способных повлиять на исполнение обязательств по Договору, в течение четырнадцати календарных дней со дня вступления в силу таких изменений.
    2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение предусмотренных Договором обязательств по возврату полученных денежных средств в полном объеме и уплате начисленных Кредитором процентов по Договору Заемщик отвечает всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом.

*(Если программой кредитования Банка или решениями кредитных комитетов Банка устанавливаются дополнительные условия исполнения Кредитного договора, в раздел добавляются пункты соответствующего содержания. Вынесение вопроса на рассмотрение Правлением Банка не требуется.)*

* 1. **Заемщик имеет право:**
     1. Произвести полный или частичный досрочный возврат кредита на условиях и в сроки, указанные в п. 4.3 Договора.
     2. Получать выписку по ссудному счету, справку об остатке задолженности по кредиту и уплате процентов по Договору.
     3. С письменного согласия Кредитора передать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, при условии, что оно в обязательном порядке примет права и обязанности Заемщика, предусмотренные Договором, в полном объеме с отнесением расходов по передаче прав на счет Заемщика.
  2. **Кредитор обязуется:**
     1. Предоставить Заемщику кредит в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, указанные в Договоре, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2 Договора.
     2. Предоставлять Заемщику выписку по ссудному счету, справку об остатке задолженности по кредиту и уплате процентов по Договору.
     3. В случае передачи прав по Договору и Закладной письменно уведомить об этом Заемщика в течение десяти календарных дней, считая от даты перехода прав по Договору и Закладной к новому кредитору, с указанием всех реквизитов нового кредитора, необходимых для надлежащего исполнения обязательств Заемщика по Договору.
     4. В случае прекращения Договора в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме выдать Заемщику документы, подтверждающие исполнение обязательства, в течение тридцати календарных дней с даты письменного обращения Заемщика.
  3. **Кредитор имеет право:**
     1. Требовать досрочного возврата суммы задолженности по Договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате задолженности по кредиту, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы неустоек в случаях, определенных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе:
* при нецелевом использовании Заемщиком предоставленного Кредитором кредита;
* при грубом нарушении Залогодателем правил пользования Недвижимым имуществом, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности находящегося в залоге Недвижимого имущества, если такое нарушение создает угрозу его утраты;
  + 1. Обратить взыскание на находящееся в залоге Недвижимое имущество в случаях, определенных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обеспеченного ипотекой обязательства.
    2. Списать со Счета заемщика, а также с иных банковских счетов Заемщика, открытых у Кредитора, если данное условие предусмотрено в договоре банковского счета, денежные средства:
* для погашения задолженности по Договору (Основного долга, процентов за пользование кредитом, неустойки и иных платежей по Договору);
* в оплату комиссий, установленных Тарифами на дату заключения Договора.

Данное условие является заранее данным акцептом Заемщика на списание денежных средств со Счета заемщика, с иных банковских счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в погашение задолженности по Договору и в оплату иных предусмотренных Договором платежей.

* + 1. При наличии денежных средств на банковских счетах Заемщика, открытых у Кредитора в валюте, отличной от валюты кредита, осуществлять конвертацию средств в валюту кредита по коммерческому обменному курсу Кредитора на момент проведения операции в размере, необходимом для полной или частичной оплаты задолженности по Договору.
    2. Передать права и обязанности по Договору и Закладной третьему лицу в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. При уступке Кредитором своих прав некредитной организации Заемщик подтверждает (нужное отметить):

|  |  |
| --- | --- |
|  | согласие на передачу |
|  | отказ от передачи |

* + 1. Проверять целевое использование кредита путем осуществления контроля за порядком расчетов в соответствии с условиями Договора приобретения и строительства Недвижимого имущества-1 и п. 3.4 Договора.
    2. Отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.2 Договора и потребовать возмещения всех убытков.
    3. В случае несоответствия принятого в залог построенного Недвижимого имущества-1 требованиям Кредитора (наличия у Кредитора оснований полагать, что залог построенного Недвижимого имущества-1 полностью не обеспечит обязательства Заемщика по Договору) не расторгать (нужное отметить):

|  |  |
| --- | --- |
|  | Договор поручительства |
|  | Договор об ипотеке и не снимать обременения с Недвижимого имущества-2 |

* + 1. При расторжении Договора приобретения и строительства до момента полного исполнения Заемщиком своих обязательств по Договору, при нерегистрации в течение тридцати дней с даты подписания Договора приобретения и строительства, содержащего условие о его государственной регистрации, а также в случае предъявления Кредитором требования о досрочном исполнении обязательств по Договору, списать денежные средства со Счета заемщика и других счетов Заемщика, открытых у Кредитора, в счет погашения задолженности по Договору.
    2. Потребовать от Заемщика уплаты неустойки в размере, установленном Тарифами.

1. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. При подписании Договора Кредитор предоставляет Заемщику График погашения кредита и уплаты процентов, являющийся приложением №1 к Договору, и Уведомление о полной стоимости кредита, являющееся Приложением № 3 к Договору. Если дата выдачи кредита отлична от даты подписания Договора, в день выдачи кредита Кредитор также предоставляет Заемщику График погашения кредита и уплаты процентов, рассчитанный исходя из фактической даты предоставления кредита.

При изменении процентной ставки на условиях настоящего Договора, указанных в п. 4.1.7 Договора, пересчитываются График погашения кредита и уплаты процентов и размер Ежемесячного платежа. При этом новый График погашения кредита и уплаты процентов, размер Ежемесячного платежа и новая процентная ставка, измененные в соответствии с п. 4.1.7 Договора начинают действовать без заключения дополнительных соглашений к Договору и без внесения изменений в Закладную, если таковая составлялась.

* 1. В случае изменения размера процентной ставки по кредиту в соответствии с п. 4.1.7 Договора Кредитор направляет Представителю заемщиков в уведомительном порядке сообщение с Графиком погашения кредита и уплаты процентов и уведомлением о полной стоимости кредита, рассчитанных исходя из нового размера процентной ставки. .Во всех случаях, если указанная в Договоре дата исполнения Сторонами своих обязательств по Договору приходится на выходной (суббота или воскресенье) и/или нерабочий праздничный день, то она переносится на ближайший следующий за ними рабочий день.
  2. При возникновении разногласий между Кредитором и Заемщиком по вопросам исполнения Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров.

При невозможности разрешения споров путем переговоров, споры разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством о защите прав потребителей.

* 1. Настоящим Заемщик, являющийся Залогодателем, предоставляет Кредитору право с момента регистрации ипотеки на Недвижимое имущество в пользу Кредитора получать сведения о регистрации граждан по месту жительства или месту пребывания по адресу Недвижимого имущества от организации, уполномоченной предоставлять указанные сведения.
  2. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного выполнения Сторонами договорных обязательств и завершения взаиморасчетов.
  3. Все изменения Договора должны производиться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами (за исключением случая досрочного погашения в соответствии с п. 4.3 и п. 5.4.1 Договора, а также в случае изменения размера процентной ставки и Ежемесячного платежа в соответствии с п. 4.1.7 Договора).

Изменения условий Договора, касающиеся обязательств Заемщика по страхованию (за исключением случая изменения процентной ставки на условиях настоящего Договора), также осуществляются в письменной форме и подписываются двумя Сторонами. При этом размер процентной ставки по кредиту устанавливается в соответствии с Тарифами Кредитора.

* 1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в случае, указанном в п. 5.4.7 Договора.
  2. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и другой информации, полученной от другой Стороны. Передача такой информации третьим лицам, в том числе некредитным организациям, возможна в соответствии с законодательством Российской Федерации, с письменного согласия обеих Сторон и/или при реализации Кредитором своих прав как кредитора и залогодержателя, в том числе в случае передачи Кредитором прав по Договору, когда новому кредитору передаются все документы, являющиеся приложениями к Договору, документы, удостоверяющие права требования предыдущего кредитора, а также сообщаются сведения, имеющие значение для осуществления требований кредитора. Подписав Договор, Заемщик выражает свое безусловное согласие или несогласие (нужное отметить в таблице) на предоставление Кредитором вышеуказанной информации третьим лицам в объеме, порядке и на условиях настоящего пункта.

|  |  |
| --- | --- |
|  | согласие на передачу |
|  | отказ от передачи |

* 1. Требования Кредитора из стоимости заложенного Недвижимого имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты за пользование этой суммой, неустойку, начисленную за просрочку исполнения обязательств, расходы по взысканию, оценке и реализации заложенного Недвижимого имущества, судебные издержки и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заемщиком по Договору и проведением процедуры обращения взыскания на заложенное Недвижимое имущество.
  2. В случае если сумма, вырученная при реализации обеспечения, принятого в соответствии с п. 2.4 настоящего Договора, недостаточна для полного удовлетворения требований Кредитора, Кредитор имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества Заемщика на общих основаниях.
  3. Настоящим Заемщик подтверждает, что Кредитором ему оказана услуга по оформлению Закладной. *(пункт исключается, если Закладная Кредитором не оформляется)*
  4. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  5. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 – График погашения кредита и уплаты процентов;

- Приложение № 2 – Тарифы Кредитора;

- Приложение № 3 – Уведомление о полной стоимости кредита на дату заключения кредитного договора.

* 1. Договор составлен на \_\_\_листах, в \_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра для Кредитора и по одному экземпляру для каждого Заемщика.

**РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Кредитор*** | ***Заемщик*** |
|  |  |

*(при проставлении подписи под реквизитами стороны или их представители также собственноручно указывают фамилию, имя, отчество (при наличии) полностью)*

*(поля, выделенные серым шрифтом, удаляются или указываются черным шрифтом, в зависимости от условий кредитного продукта)*

*\* добавляется необходимое кол-во абзацев*