ПРИМЕРНАЯ ФОРМА

*(кредит на приобретение недвижимого имущества на первичном рынке жилья по кредитному продукту*

*«Военная ипотека»)*

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:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (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 *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(указывается документ-основание),*

именуемый в дальнейшем«Заемщик», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий кредитный договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. Стороны договорились использовать по тексту Договора следующие термины и определения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Дата фактического предоставления кредита** | дата зачисления Кредитором денежных средств на Счет заемщика | |
| **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 участия в долевом строительстве, сторонами по которому являются Участник долевого строительства (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 Заемщика в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), заключаемый / заключенный на срок действия Договора | |
| **Договор участия в долевом строительстве** | договор, сторонами по которому являются: Участник долевого строительства с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(указывается наименование Застройщика - получателя денежных средств)* с другой стороны, заключенный в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» | |
| **Договоры страхования** | договоры страхования, указанные в п. 5.1.5 Договора | |
| **Ежемесячный платеж** | ежемесячный платеж по Договору в соответствии с Графиком погашения кредита и уплаты процентов (Приложение № 1 к Договору) | |
| **Закладная** | именная ценная бумага, составленная Залогодателем по форме Кредитора и удостоверяющая права Кредитора как залогодержателя на передаваемое в залог Недвижимое имущество | |
| **Залогодатель** | собственник передаваемого в залог Недвижимого имущества (Заемщик) | |
| **Застройщик** | сторона по Договору участия в долевом строительстве, являющаяся получателем денежных средств по Договору участия в долевом строительстве | |
| **Недвижимое имущество** | объект строящейся недвижимости, приобретаемый Участником долевого строительства с использованием Кредита и средств целевого жилищного займа, имеющий следующие характеристики: | |
| *Наименование* |  |
| *Строительный адрес* |  |
| *Общая проектная площадь* |  |
| *Цена приобретения недвижимости* |  |
| **Основной долг** | задолженность по кредиту (сумма обязательства) | |
| **Первоначальный взнос** | Разница между ценой Недвижимого имущества в соответствии с Договором участия в долевом строительстве и суммой предоставляемого кредита, оплачиваемая Заемщиком за счет:   * суммы денежных средств, полученной Заемщиком по договору целевого жилищного займа на цели оплаты первоначального взноса; * суммы собственных денежных средств (при необходимости) | |
| **Первый Процентный период** | Период со дня, следующего за днем предоставления кредита по последний день месяца, в котором предоставлен кредит (включая оба дня) | |
| **Последний Процентный период** | период с 01 числа последнего месяца срока кредитования по окончательную дату возврата кредита | |
| **Процентный период** | каждый период с 01 числа календарного месяца по последнее число календарного месяца (обе даты включительно), за исключением первого и последнего месяца срока кредитования | |
| **Счет заемщика** | счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый у Кредитора на имя Заемщика, в том числе для предоставления Заемщику кредита  счет №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый у Кредитора на имя Заемщика для осуществления операций со средствами целевого жилищного займа | |
| **Тарифы** | тарифы Кредитора, указанные в Приложении № 2 к Договору | |
| **Участник долевого строительства** | сторона по Договору участия в долевом строительстве, приобретающая в собственность Недвижимое имущество (Заемщик) | |
| **Учреждение** | Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» | |

* 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 приобретения Недвижимого имущества в собственность Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве.
   4. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по Договору является:
      1. до даты государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на построенное Недвижимое имущество:

- залог прав требования Участника долевого строительства, вытекающих из Договора участия в долевом строительстве (в силу закона или в соответствии с Договором залога прав требования);

* + 1. после даты государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на построенное Недвижимое имущество:

- ипотека Недвижимого имущества.

Право залога Кредитора на Недвижимое имущество подлежит удостоверению Закладной.

* 1. Права требования Участника долевого строительства, вытекающие из Договора участия в долевом строительстве находятся в залоге у Кредитора и в последующем залоге у Российской Федерации в лице Учреждения.

Недвижимое имущество находится в залоге у Кредитора и последующем залоге у Российской Федерации в лице Учреждения с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Квартиру.

1. **ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА**
   1. 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):

|  |  |
| --- | --- |
| Х | предоставления Заемщиком Кредитору для изготовления копии оригинала заключенного Договора участия в долевом строительстве Недвижимого имущества |
| Х | предоставления Заемщиком Кредитору заключенного Договора залога прав требования (если одновременно с государственной регистрацией Договора участия в долевом строительстве залог прав требования не зарегистрирован) |
| Х | предоставления Заемщиком Кредитору заключенного последующего договора залога прав требования, вытекающих из Договора участия в долевом строительстве, в пользу Российской Федерации в лице Учреждения (если одновременно с государственной регистрацией Договора участия в долевом строительстве залог прав требования не зарегистрирован в пользу Российской Федерации в лице Учреждения) |
| Х | зачисления на счет Заемщика средств целевого жилищного займа, предоставляемого Учреждением по договору целевого жилищного займа в качестве Первоначального взноса в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей |
|  | предоставления Кредитору документа, подтверждающего оплату Участником долевого строительства Первоначального взноса за счет собственных денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей: при безналичном расчете - финансового документа, подтверждающего факт перечисления средств в счет оплаты по Договору участия в долевом строительстве, за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет получателя, является Кредитор, или предоставления Заемщиком поручения Кредитору на перечисление зачисленных на Счет заемщика собственных денежных средств Застройщику; при наличном расчете - финансового документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу организации |
|  | предоставления Заемщиком Кредитору оригинала / заверенной Застройщиком копии выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним с отметкой о залоге прав требования в пользу Кредитора и последующем залоге прав требования в пользу Российской Федерации в лице Учреждения с отсутствием отметок о наличии обременений в пользу третьих лиц |
| Х | получения Кредитором оригинала договора целевого жилищного займа, заключенного между Заемщиком и Учреждением |

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

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

* 1. Предоставленные согласно п. 3.1 Договора денежные средства перечисляются в счет оплаты по Договору участия в долевом строительстве Недвижимого имущества (данный пункт является поручением Заемщика о переводе 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 фактического предоставления кредита (Дата фактического предоставления кредита), по дату фактического возврата кредита включительно, на ежедневные остатки Основного долга на начало операционного дня.
      3. Расчетный период для начисления процентов устанавливается с 01 по 30 (31) число текущего месяца включительно (в феврале – по 28 (29) число). При этом за основу берется действительное число календарных дней в месяце и в году (365 или 366 дней).
      4. Если размер Денежного обязательства составляет сумму в рублях с копейками, то размер Ежемесячного платежа устанавливается в размере соответствующей суммы в рублях без учета копеек, недостающая сумма в копейках суммируется с последним платежом текущего календарного года.
   2. **Погашение кредита и уплата начисленных процентов осуществляются в следующем порядке:**
      1. Погашение обязательств (части обязательств) Заемщика перед Кредитором по настоящему Договору осуществляется за счет целевого жилищного займа, предоставленного Заемщику Учреждением в соответствии с договором целевого жилищного займа.

При этом Заемщик самостоятельно исполняет свои обязательства по настоящему Договору в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе:

- при утрате Заемщиком права на получение денежных средств от Учреждения по договору целевого жилищного займа;

- при недостаточности суммы страхового возмещения при наступлении страхового случая по Договору страхования;

- досрочного возврата суммы задолженности по настоящему Договору по требованию Кредитора.

* + 1. Заемщик погашает кредит и уплачивает проценты, начисленные за пользование кредитом, Ежемесячными платежами. Размер Ежемесячного платежа по кредиту равен 1/12 накопительного взноса, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год, платежи с 1 по 11 календарный месяц устанавливаются без учета копеек, недостающая сумма в копейках суммируется с платежом 12 месяца календарного года. Ежемесячные платежи включают в себя суммы в погашение Основного долга и процентов за пользование кредитом. В первую очередь Ежемесячный платеж направляется в погашение процентов, начисленных Кредитором за соответствующий Процентный период, остаток платежа (при наличии) направляется в погашение основного долга по кредиту.

График погашения кредита и уплаты процентов составляется путем прогнозирования размера накопительных взносов на каждый год в течение всего срока кредитования. Размер накопительного взноса на каждый конкретный год определяется путем индексации накопительного взноса за предыдущий год по значению уровня инфляции, предусмотренного прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации.

В случае если размер фактически полученного Кредитором ежемесячного платежа составляет не менее 1/12 накопительного взноса, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год, но недостаточен для погашения суммы процентов, начисленных за соответствующий процентный период, основной долг по кредиту увеличивается на сумму начисленных, но непогашенных процентов.

В случае если размер полученного Кредитором ежемесячного платежа составляет менее установленного Ежемесячного платежа, разница между полученным платежом и Ежемесячным платежом считается просроченной задолженностью и на нее начисляется неустойка, предусмотренная Тарифами Кредитора.

В случае изменения размера Ежемесячного платежа в связи с изменением размера накопительных взносов согласно Федеральному закону о федеральном бюджете, График погашения кредита и уплаты процентов изменяется и ведется у Кредитора. В случае получения Кредитором документа, подтверждающего утрату Заемщиком права на получение денежных средств от Учреждения по договору целевого жилищного займа, График погашения кредита и уплаты процентов остается неизменным на весь период до окончания срока кредитования. Кредитор предоставляет Заемщику актуальный График погашения кредита и уплаты процентов, а также уведомление о полной стоимости кредита в течение десяти рабочих дней с даты письменного обращения Заемщика.

* + 1. Первый платеж в счет погашения ипотечного кредита подлежит внесению в срок, определенный для второго платежа и составляет 2/12 размера накопительного взноса, ежегодно утверждаемого федеральным законом о федеральном бюджете на текущий/очередной финансовый год.
    2. Последний 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, начисленных в соответствии с условиями Договора, фактический размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя сумму остатка Основного долга и сумму процентов, начисленную в соответствии с требованиями Договора за фактическое пользование кредитом до даты полного погашения кредита.

В случае если планируемый размер накопительного взноса, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете, в последние пять лет действия Договора окажется недостаточным для полного погашения обязательств Заемщика перед Кредитором, Кредитор снижает процентную ставку по кредиту на величину достаточную для полного исполнения обязательств Заемщика перед Кредитором за счет средств накопительного взноса. При этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется. Кредитор предоставляет Заемщику актуальный График погашения кредита и уплаты процентов, а также информацию о полной стоимости кредита в течение десяти рабочих дней с даты письменного обращения Заемщика. Данное условие применяется для Заемщиков, являющихся Участниками НИС и проходящих военную службу*.*

Размер накопительного взноса устанавливается федеральным законом о федеральном бюджете на год внесения накопительного взноса в размере не менее чем накопительный взнос, полученный путем индексации фактически начисленного и перечисленного накопительного взноса предыдущего года с учетом уровня инфляции, предусмотренного прогнозом социально-эконмического развития Российской Федерации на очередной год.

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.

Денежные средства, предоставленные Заемщику Учреждением по договору целевого жилищного займа и оставшиеся на Счете Заемщика после списания последнего платежа по кредиту, подлежат возврату Учреждению.

* + 1. Если Ежемесячный платеж в последние 12 (двенадцать) месяцев (в том числе в случае, если 12 (двенадцать) месяцев не являются одним календарным годом) до окончательного погашения Денежного обязательства будет превышать 1/12 размера накопительного взноса, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год, то возникающую разницу между Ежемесячным платежом и 1/12 размера накопительного взноса Заемщик погашает за счет собственных денежных средств. 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.

Денежные средства, предоставленные Заемщику Учреждением по договору целевого жилищного займа и оставшиеся на Счете Заемщика после списания последнего платежа по кредиту, подлежат возврату Учреждению.

* + 1. При наступлении обстоятельств, определенных п. 4.2.1 Договора, являющихся основанием для самостоятельного исполнения Заемщиком обязательств по Договору, 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, не позднее последнего числа каждого календарного месяца, за исключением первого и последнего платежа.
    2. Первый платеж подлежит внесению не позднее срока, определенного для второго платежа. Если сумма платежа превышает сумму начисленных процентов, оставшаяся часть суммы платежа направляется в погашение Основного долга. Средства целевого жилищного займа для погашения обязательств Заемщика по Договору переводятся в соответствии с Графиком погашения кредита и уплаты процентов, после получения Учреждением копии заключенного Договора участия в долевом строительстве Недвижимого имущества, документов, подтверждающих регистрацию залога права требования в пользу Российской Федерации в лице Учреждения, а также документов, заверенных Кредитом, подтверждающих предоставление Заемщику Кредита.

Последний платеж подлежит внесению в дату окончательного возврата кредита.

* + 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, 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.
    6. Фактическим исполнением Заемщиком своих обязательств по Договору считается возврат всей суммы обязательства 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 на Счете заемщика денежных средств в сумме, достаточной 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 сумме, не менее суммы, установленной Тарифами Кредитора;

- в порядке, предусмотренном для погашения Ежемесячных платежей;

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

После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата кредита на основании заявления Заемщика о досрочном погашении сокращается срок кредитования.

В случае утраты Заемщиком права на получение денежных средств от Учреждения по договору целевого жилищного займа, Заемщик вправе обратиться в Банк с целью оформления дополнительного соглашения к Договору, в соответствии с которым будут изменены условия погашения кредита, и приведения размера Ежемесячного платежа к аннуитетному (равному) платежу. После приведения размера Ежемесячного платежа к аннуитетному платежу, в случае частичного досрочного погашения кредита на основании заявления Заемщика о досрочном погашении возможно сокращение срока кредитования или уменьшение аннуитетного платежа.

В случае зачисления на Счет Заемщика денежных средств, переведенных Учреждением, и поступления в Банк информации от Учреждения о необходимости осуществления частичного или полного досрочного погашения задолженности, Банк осуществляет досрочное погашение задолженности в порядке, предусмотренном для погашения Ежемесячных платежей и в сумме, определенной в уведомлении Учреждения.

* + 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 (семейного) капитала, субсидий на погашение обязательств по Договору, указанные в п.п. 4.3.1 - 4.3.3 Договора 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. Предоставить Кредитору оригинал зарегистрированного Договора участия в долевом строительстве для изготовления копии.
      3. В случае не регистрации залога прав требования Участника долевого строительства, вытекающих из Договора участия в долевом строительстве в пользу Кредитора и (или) Российской Федерации в лице Учреждения:

- совместно с Кредитором осуществлять все необходимые действия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для регистрации договора залога прав требования, вытекающих из Договора участия в долевом строительстве в пользу Банка;

- осуществлять все необходимые действия для регистрации последующего договора залога прав требования, вытекающих из Договора участия в долевом строительстве, в пользу Российской Федерации в лице Учреждения.

* + 1. Совместно с Кредитором совершать все необходимые с его стороны действия для регистрации права собственности Участника долевого строительства на построенное Недвижимое имущество, а также ипотеки построенного Недвижимого имущества в пользу Кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения и выдачи Кредитору зарегистрированной Закладной на Недвижимое имущество.
    2. Настоящим Заемщик выражает свое безусловное согласие и принимает на себя обязательства по заключению с согласованной Кредитором страховой компанией (нужное отметить):

|  |  |
| --- | --- |
| Х | После государственной регистрации ипотеки Недвижимого имущества в пользу Кредитора - Договора имущественного страхования Недвижимого имущества |
|  | Договора личного страхования |

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, увеличенной на десять процентов.

В настоящем пункте отмечаются выбранные Заемщиком виды страхования знаком «Х». При этом имущественное страхование является обязательным видом страхования. Личное страхование являются рекомендуемым видом страхования. При отсутствии личного страхования или в случае изменения условий по страхованию Банк вправе установить размер процентной ставки по кредиту в соответствии с Тарифами Кредитора, являющимися Приложением № 2 к Договору. Для выдачи Кредитором кредита на выбранных Заемщиком условиях, касающихся видов страхования, Заемщик до выдачи кредита 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. Осуществлять пролонгацию Договоров страхования до полного погашения обязательств по Договору. 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 Участника долевого строительства на Недвижимое имущество и нерегистрации ипотеки в силу закона Недвижимого имущества в пользу Кредитора и/или Российской Федерации в лице Учреждения, Участник долевого строительства обязан в течение тридцати календарных дней с даты регистрации права собственности на Недвижимое имущество подписать с Кредитором договор об ипотеке Недвижимого имущества, а также осуществлять все необходимые действия для его регистрации и выдачи Закладной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
    3. В случае передачи прав 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 участия в долевом строительстве;

- Договорах залога прав требования (при заключении);

- Договорах 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. Не расторгать Договор участия в долевом строительстве до момента полного исполнения Заемщиком своих обязательств по настоящему Договору без согласия Кредитора. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по инициативе Участника долевого строительства до момента полного исполнения Заемщиком своих обязательств по настоящему Договору – уведомить Кредитора не позднее второго рабочего дня с даты расторжения, 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 участия в долевом строительстве.
    3. Заемщик, являющийся Залогодателем Недвижимого имущества, обязуется:

- не отчуждать Недвижимое имущество, не осуществлять его последующую ипотеку (за исключением ипотеки в пользу Российской Федерации в лице Учреждения) либо иным образом не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Кредитора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором;

- не сдавать Недвижимое имущество в наем, не осуществлять его перепланировку, 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.
  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.
     4. В случае утраты Заемщиком права на получение денежных средств от Учреждения по договору целевого жилищного займа обратиться к Кредитору с заявлением об изменении размера Ежемесячного платежа и/или увеличении срока кредитования.
  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. 3.1 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 третьему лицу письменно уведомить об этом Заемщика и Учреждение 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, а также своевременно проинформировать Учреждение о погашении ипотечного кредита.
  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;
* при обнаружении незаявленных обременений на Недвижимое имущество.
  + 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, денежные средства, если данное условие предусмотрено договорами банковского счета:
* 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 участия в долевом строительстве Недвижимого имущества и п. 3.3 Договора.
    2. Отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 3.1 Договора и потребовать возмещения всех убытков.
    3. Потребовать от Заемщика уплаты неустойки в размере, установленном Тарифами.

1. **Особенности исполнения сторонами настоящего договора** 
   1. Условия настоящего раздела исполняются Сторонами до момента утраты Заемщиком права на получение денежных средств от Учреждения по договору целевого жилищного займа с учетом следующего:
      1. Кредитор не вправе требовать от Заемщика досрочного исполнения обязательств по настоящему Договору при возникновении просроченной задолженности по уплате Ежемесячного платежа:

- если срок просрочки не превышает сорок пять дней;

- если просрочка возникала не более трех раз в течение двенадцати месяцев.

* + 1. Кредитор не вправе начислять предусмотренную Тарифами неустойку в случае возникновения просроченной задолженности по уплате Ежемесячного платежа на срок не более 45 дней, а также в период уплаты первого платежа по Договору (до получения Учреждением копии Свидетельства о государственной регистрации права собственности Заемщика на Недвижимое имущество). Кредитор вправе начислять неустойку, начиная с 46 дня со дня возникновения просроченной задолженности по уплате Ежемесячного платежа.
    2. Кредитор извещает Учреждение:

- о заключаемых в течение срока действия настоящего Договора дополнительных соглашениях к нему в течение 10 рабочих дней со дня их заключения и направляет 1 экземпляр дополнительного соглашения в Учреждение;

- об изменении Графика погашения кредита и уплаты процентов в течение 10 рабочих дней со дня его изменения;

- о досрочном (частичном досрочном) погашении кредита в течение 10 рабочих дней со дня досрочного (частичного досрочного) погашения;

- о принятии решения об обращении в суд с исковым заявлением о взыскании долга в течение 5 рабочих дней со дня принятия такого решения;

- о передаче иному лицу прав по Закладной (при ее наличии) в течение 10 рабочих дней со дня перехода прав по Закладной к новому владельцу Закладной с предоставлением сведений, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по Закладной;

- об остатках задолженности и сроках погашения Кредита ежегодно в срок до 25 января;

- о получении от Заемщика информации о неисполнении Застройщиком обязательств по Договору участия в долевом строительстве с приложением копии направленного в банк, являющийся гарантом, требования об уплате страховой суммы (при наличии заключенного договора банковской гарантии);

- о полном досрочном погашении кредита в случае поступления денежных средств по банковской гарантии в связи с неисполнением обязательств Застройщиком по Договору участия в долевом строительстве (при наличии заключенного договора банковской гарантии).

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.
   2. Во всех случаях, если указанная в Договоре дата исполнения Сторонами своих обязательств по Договору приходится на выходной (нерабочий праздничный) день, то она переносится на ближайший следующий за ним рабочий день.
   3. 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, п. 5.4.1 и п. 5.4.9 Договора).

Изменения условий Договора, касающиеся обязательств Заемщика по страхованию, также осуществляются в письменной форме и подписываются двумя Сторонами. При этом размер процентной ставки по кредиту устанавливается в соответствии с Тарифами Кредитора.

В случае снижения Кредитором процентной ставки в соответствии с п. 4.2.5 Договора, дополнительные соглашения к Договору не заключаются.

* 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 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 на предоставление Кредитором вышеуказанной информации третьим лицам в объеме, порядке и на условиях настоящего пункта.
  3. 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.
  4. 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.
  5. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  6. 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)*