



**Условия покупки Жилого дома с земельным участком
под поручительство ООО «Экодолье Оренбург»**

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № _____

Город _____

года _____

Оренбургский ипотечный коммерческий банк "Русь" (Общество с ограниченной ответственностью), являющийся кредитной организацией по законодательству РФ (лицензия на осуществление банковской деятельности №704 от 07 декабря 2012г.), именуемый в дальнейшем "КРЕДИТОР", в лице *(указывается ФИО, должность)*, действующего(ей) на основании *(указывается Устав либо номер и дата доверенности)* с одной стороны, и

гр.: *(указывается ФИО)*, выступающий(ая,ие) в качестве заемщика(ов), именуемый(ая,ие) в дальнейшем "ЗАЕМЩИК", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. КРЕДИТОР предоставляет ЗАЕМЩИКУ кредит в размере () рублей сроком на месяца(ев) *(указать количество процентных периодов минус один)*, исчисляемых с первого по последнее число каждого календарного месяца, плюс количество дней, исчисляемых с даты фактического предоставления кредита по последнее число первого месяца пользования кредитом включительно, на установленных настоящим Договором условиях.

1.2. ЗАЕМЩИК осуществляет возврат кредита и уплачивает проценты, начисленные за пользование кредитом, в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.

1.3. Кредит предоставляется для целевого использования, а именно приобретения в *(указывается вид собственности)* собственность *(указывается ФИО будущих собственников)* Жилого дома /квартиры/жилого помещения типа «таунхаус» *(выбрать нужное)*, расположенного на земельном участке *(добавить ссылку на земельный участок при необходимости)*, указанного в предварительном договоре купли-продажи от «_____» _____ г, заключенном между ООО «Экодолье Оренбург» и *(указываются все ФИО стороны договора)* (далее – покупатель) (далее – Предварительный договор купли-продажи).

В соответствии с Предварительным договором купли-продажи приобретаемая недвижимость расположена по адресу: _____, проектной площадью _____ кв.м., общей площадью _____ кв.м. на земельном участке общей площадью _____ кв.м., с кадастровым номером _____, категории земель _____ местоположением *(далее приобретаемое имущество именуется - Недвижимое имущество либо Недвижимое имущество с земельным участком)*.

Стоимость Недвижимого имущества и земельного участка составляет () рублей, из которых стоимость земельного участка/стоимость права аренды земельного участка () рублей *(добавить ссылку на земельный участок и выбрать нужный вариант при необходимости)*. Сумму в размере () рублей покупатель оплачивает за счет собственных средств ООО «Экодолье Оренбург» в порядке, определенном Предварительным договором купли-продажи.

В соответствии с Предварительным договором купли-продажи фактическое приобретение Недвижимого имущества и земельного участка осуществляется при заключении покупателем с ООО «Экодолье Оренбург» основного договора купли-продажи Недвижимого имущества (далее - Основной договор купли-продажи Недвижимого имущества).

1.4. Обеспечением исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору является:

1.4.1. Ипотека

выбрать нужное

- в силу закона Недвижимого имущества и земельного участка/права аренды земельного участка *(выбрать нужное)*, возникающая с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст.77, ст.64.2 *(ссылка на ст. 64.2 добавляется при наличии земельного участка)* Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ;

- жилого помещения, находящегося по адресу: _____, общей площадью _____ кв.м., принадлежащего _____, что подтверждается _____ (далее – Предмет ипотеки).

Редакция пункта 1.4.2. добавляется при выборе заемщиком условий кредитования с личным страхованием

1.4.2. Страхование жизни и потери трудоспособности ЗАЕМЩИКА (личное страхование), риска, связанного с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование Недвижимого имущества / *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки), по условиям которых первым выгодоприобретателем будет являться КРЕДИТОР.

Редакция пункта 1.4.2. добавляется при выборе заемщиком условий кредитования без личного страхования

1.4.2. Страхование риска, связанного с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование Недвижимого имущества / *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки), по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться КРЕДИТОР.

1.4.3. Поручительство ООО «Экодолье Оренбург» в лице _____ по договору поручительства от «_____» _____ г, действующее до полного исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по предоставлению КРЕДИТОРУ оригинала свидетельства о праве собственности на Недвижимое имущество и возникновении залога Недвижимого имущества и земельного участка в соответствии с п. 4.1.5. настоящего Договора.

1.5. Права КРЕДИТОРА по настоящему Договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) подлежат удостоверению закладной в порядке, предусмотренном настоящим Договором, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Добавить при наличии созаемщика(ов):

1.6. Все действия, связанные с исполнением настоящего Договора, от имени ЗАЕМЩИКА осуществляет уполномоченный на то настоящим Договором _____ *(указать основного заемщика)*, именуемый в дальнейшем «Уполномоченный». В этой связи:

- счета, предусмотренные настоящим Договором и упоминаемые далее как счета ЗАЕМЩИКА, открываются на имя Уполномоченного;

- распоряжения, заявления и операции в отношении данных счетов, совершаемые ЗАЕМЩИКОМ, оформляются и осуществляются Уполномоченным;

- вся переписка, связанная с исполнением настоящего Договора (заявления, уведомления, извещения, требования, письма и др.), ведется Уполномоченным, а КРЕДИТОРОМ – на имя Уполномоченного.

В случае невозможности исполнения Уполномоченным своих обязательств по настоящему Договору указанные обязательства исполняются _____ *(указать созаемщика)*.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

2.1. Кредит предоставляется ЗАЕМЩИКУ не позднее 3-х рабочих дней считая со дня предъявления КРЕДИТОРУ подписанного с ООО «Экодолье Оренбург» оригинала предварительного договора купли-продажи Недвижимого имущества, а также оформления договора поручительства, предусмотренного п. 1.4.3. настоящего Договора. Также ЗАЕМЩИК должен предоставить оригинал зарегистрированного Договора ипотеки Предмета ипотеки *(предложение добавляется при дополнительном залоге имеющегося в собственности недвижимого имущества)*.

2.2. Датой фактического предоставления кредита является дата фактического зачисления КРЕДИТОРОМ денежных средств на счет ЗАЕМЩИКА, открытый у КРЕДИТОРА (далее – Счет)/дата выдачи ЗАЕМЩИКУ наличных денежных средств *(выбрать нужное)*.

2.3. КРЕДИТОР после подписания настоящего Договора открывает на имя ЗАЕМЩИКА счет по учету средств предоставленного кредита (далее - ссудный счет), на котором отражается остаток суммы кредита, подлежащий возврату.

2.4. КРЕДИТОР вправе отказаться от предоставления ЗАЕМЩИКУ кредита при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная ЗАЕМЩИКУ сумма кредита не будет возвращена в срок. Настоящий Договор будет считаться расторгнутым с момента направления КРЕДИТОРОМ уведомления ЗАЕМЩИКУ об отказе в предоставлении кредита.

3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

3.1. За пользование кредитом ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ проценты по кредиту:

3.1.1. из расчета годовой процентной ставки в размере _____ (_____) *(указывается ставка в зависимости от выбора заемщиком условий кредитования с личным (повышенная) / без личного страхования) процентов годовых.*

Следующий текст добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с личным страхованием

3.1.1.1. Стороны пришли к соглашению, что в период надлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, определенных п.п.4.1.7., 4.1.8. настоящего Договора, установленная процентная ставка по кредиту уменьшается на _____ (_____) процентных пункта (-ов).

3.1.1.2. Под ненадлежащим исполнением ЗАЕМЩИКОМ обязательств по страхованию подразумевается отсутствие у КРЕДИТОРА информации согласно п.п. 4.1.7., 4.1.8. настоящего Договора об оплаченном взносе по договору страхования по истечении месяца, исчисляемого начиная с рабочего дня, следующего за днем окончания срока предоставления ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ подтверждения исполнения обязательств согласно п.п. 4.1.7., 4.1.8. настоящего Договора.

3.1.1.3. В случае ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ указанных обязательств, условие п. 3.1.1.1. настоящего Договора прекращает свое действие по истечении срока ожидания КРЕДИТОРОМ информации от ЗАЕМЩИКА о надлежащем исполнении обязательств согласно п.3.1.1.2 настоящего Договора с первого числа календарного месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЕМЩИК должен был предоставить КРЕДИТОРУ подтверждение исполнения обязательств по страхованию.

Положения п. 3.1.1.1. настоящего Договора применяются вновь с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЕМЩИК предоставил КРЕДИТОРУ подтверждение выполнения обязательств по страхованию в соответствии с п.п. 4.1.7., 4.1.8. настоящего Договора.

П. 3.1.2. добавляется при кредитовании с дополнительными процентами

3.1.2. из расчета годовой процентной ставки в размере () процентов годовых.

3.2. Проценты, указанные в п.3.1.1. настоящего Договора, начисляются КРЕДИТОРОМ ежемесячно на остаток суммы кредита (ссудной задолженности), подлежащей возврату, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления кредита по кредиту, и по день окончательного возврата кредита включительно либо до даты принятия судом судебного акта о взыскании задолженности.

Абзац добавляется при кредитовании с дополнительными процентами

Проценты, указанные в п.3.1.2. настоящего Договора, начисляются КРЕДИТОРОМ ежемесячно на остаток суммы кредита (ссудной задолженности), подлежащей возврату, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления кредита, и по день предоставления ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ оригиналов и копий документов, подтверждающих регистрацию права собственности на Недвижимое имущество с одновременной регистрацией залога, возникающего в силу закона, в том числе регистрацией залога Земельного участка/прав аренды на Земельный участок (*выбрать нужное*), при условии составления ЗАЕМЩИКОМ надлежащим образом оформленной закладной и совершения всех необходимых регистрационных действий в отношении закладной, а также при условии выполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, предусмотренных п.4.1.6. настоящего Договора, и предоставления ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ документов, подтверждающих исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств, предусмотренных п.4.1.6. настоящего Договора.

3.3. Временным периодом (интервалом), за который уплачиваются проценты на оставшуюся сумму кредита, является период с первого по последнее число каждого календарного месяца, при этом обе даты включительно (далее – Процентный период). Период с даты, следующей за датой предоставления кредита, по последнее число текущего календарного месяца является первым Процентным периодом.

3.4. Расчет размера денежного обязательства производится с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам. Базой для начисления процентов по кредиту является действительное число календарных дней в году и месяцах.

3.5. ЗАЕМЩИК погашает кредит и уплачивает проценты, начисленные за пользование кредитом, путем осуществления ежемесячных платежей в следующем порядке:

3.5.1. Для осуществления ежемесячных платежей по возврату кредита и уплате процентов за текущий Процентный период (кроме первого Процентного периода) ЗАЕМЩИК обеспечивает пополнение Счета денежными средствами (наличными или в безналичном порядке) в сумме, достаточной для совершения ежемесячного платежа, в такой срок, чтобы они поступили на его Счет не позднее установленного КРЕДИТОРОМ времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений КРЕДИТОРА последнего дня соответствующего Процентного периода. Если последний день текущего Процентного периода приходится на нерабочий день, то платеж должен быть произведен ЗАЕМЩИКОМ в том же порядке в ближайший, следующий за ним, рабочий день.

Первый платеж включает в себя только начисленные проценты за Первый Процентный период и подлежит внесению в срок, определенный для внесения второго платежа, который состоит из начисленных процентов за Первый процентный период и аннуитетного платежа за второй Процентный период.

При осуществлении ЗАЕМЩИКОМ ежемесячного платежа в большем размере, чем это установлено условиями настоящего Договора, сумма, превышающая необходимый ежемесячный платеж (с учетом возможного досрочного погашения, производимого в соответствии с условиями настоящего Договора), не принимается КРЕДИТОРОМ к исполнению до даты следующего ежемесячного платежа.

3.5.2. Ежемесячные платежи по возврату кредита и уплате начисленных процентов в соответствии с п. 3.1.1. настоящего Договора (кроме платежа за первый и последний Процентный период) производятся в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, определяемого по формуле:

$$\text{Размер ежемесячного аннуитетного платежа} = ОСЗ \times \frac{ПС}{1 - (1 + ПС)^{-(ПП-1)}}, \text{ где}$$

ОСЗ – остаток ссудной задолженности по кредиту (в рублях);
 ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с п.3.1.1. настоящего Договора (в процентах годовых);
 ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства), в том числе Первый Процентный период

Расчет размера ежемесячного аннуитетного платежа производится с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа, рассчитанный по вышеуказанной формуле, на дату подписания настоящего Договора, составляет _____ **российских рублей.**

Абзац добавляется при кредитовании с дополнительными процентами

Размер платежа по уплате процентов в соответствии с п.3.1.2. настоящего Договора указывается в информационных расчетах, предоставляемых ЗАЕМЩИКУ в порядке, установленном в п. 7.1. настоящего Договора, при этом расчет размера денежного обязательства по уплате процентов производится с точностью до двух знаков после запятой, округление производится по математическим правилам.

П. 3.5.2.1. добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с личным страхованием

3.5.2.1. При изменении процентной ставки, указанной в п. 3.1.1. настоящего Договора, в соответствии с условиями п.3.1. настоящего Договора осуществляется перерасчет суммы ежемесячного(ых) аннуитетного(ых) платежа(ей) по формуле, указанной в настоящем пункте, и КРЕДИТОРОМ готовится новый Информационный расчет ежемесячных платежей.

3.5.3. В случае если размер ежемесячного аннуитетного платежа, исчисленный на основании формулы, указанной в п.3.5.2. настоящего Договора, превышает остаток фактических обязательств ЗАЕМЩИКА по кредиту на дату платежа, то размер очередного платежа определяется равным вышеуказанному остатку фактических обязательств ЗАЕМЩИКА. При этом данный платеж будет являться последним по кредиту.

3.5.4. Последний платеж по кредиту включает в себя платеж по возврату оставшейся суммы кредита и начисленных, но не уплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии). При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования оставшейся суммой кредита, начисленных по дату фактического возврата кредита (включительно).

3.6. Списание денежных средств со Счета ЗАЕМЩИКА по его распоряжению в погашение задолженности по кредиту производится КРЕДИТОРОМ в последний день каждого Процентного периода независимо от даты поступления средств для уплаты ежемесячного(ых) платежа(ей) на Счет ЗАЕМЩИКА в данном Процентном периоде. Если последний день Процентного периода является нерабочим, то списание денежных средств в счет погашения задолженности по кредиту производится в ближайший, следующий за ним рабочий день.

3.7. При истечении сроков платежей, установленных настоящим Договором, и непогашении задолженности ЗАЕМЩИКОМ, КРЕДИТОР переносит непогашенную в срок задолженность на счета по учету просроченных ссуд и просроченных процентов. На просроченную задолженность в счет возврата суммы кредита КРЕДИТОР начисляет проценты по ставке, указанной в 3.1.1. настоящего Договора.

При просрочке в исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств по настоящему Договору размер ежемесячного платежа увеличивается на сумму, рассчитанную в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

3.8. Для исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по настоящему Договору устанавливается следующая очередность погашения требований КРЕДИТОРА:

- в первую очередь – издержки КРЕДИТОРА по получению исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА;
- во вторую очередь – просроченные проценты по кредиту;
- в третью очередь – проценты на просроченные платежи по возврату суммы кредита;
- в четвертую очередь – просроченные платежи по возврату суммы кредита;
- в пятую очередь – проценты по кредиту;
- в шестую очередь - платежи по возврату суммы кредита;
- в седьмую очередь - пени на просроченные проценты по кредиту и платежи по возврату суммы кредита.

3.9. Досрочное полное и/или частичное исполнение обязательств осуществляется в следующем порядке:

3.9.1. Частичное или полное досрочное исполнение обязательств производится по письменному заявлению-обязательству ЗАЕМЩИКА, включающему информацию о сумме и сроках досрочного платежа. ЗАЕМЩИК предоставляет КРЕДИТОРУ заявление-обязательство о полном/частичном гашении не позднее дня, предшествующего дню предполагаемого гашения, и вносит необходимую сумму денежных средств на Счет не позднее времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений КРЕДИТОРА дня предполагаемого гашения.

3.9.2. В случае осуществления ЗАЕМЩИКОМ полного досрочного исполнения обязательств по возврату суммы кредита, проценты, начисленные до даты такого досрочного возврата (включительно), но не уплаченные, а также суммы неустойки (при наличии) подлежат уплате в полном объеме в дату полного досрочного исполнения обязательств по возврату суммы кредита.

3.9.3. После осуществления ЗАЕМЩИКОМ частичного досрочного возврата кредита производится сокращение срока кредитования, а при наличии письменного заявления ЗАЕМЩИКА может быть произведен перерасчет ежемесячного платежа. Новый ежемесячный платеж рассчитывается исходя из остатка ссудной задолженности на начало Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором было осуществлено частичное досрочное гашение кредита, по формуле, указанной в п. 3.5.2. настоящего Договора, и подлежит уплате начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было произведено частичное досрочное гашение.. При этом КРЕДИТОРОМ готовится новый Информационный расчет ежемесячных платежей, для получения которого ЗАЕМЩИК должен обратиться к КРЕДИТОРУ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАЕМЩИК обязуется:

4.1.1. Возвратить полученные денежные средства в полном объеме и уплатить все начисленные КРЕДИТОРОМ проценты, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Возвращать кредит и уплачивать начисленные КРЕДИТОРОМ проценты путем осуществления ежемесячных платежей по возврату кредита и уплате процентов в сумме и порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

4.1.3. В течение 30 (Тридцати) календарных дней, считая со дня подписания настоящего Договора:

- обеспечить заключение и предоставление КРЕДИТОРУ оригинала договора Поручительства, указанного в п. 1.4.3. настоящего Договора.

Добавляется при дополнительном залоге имеющегося имущества

- заключить Договор об ипотеке Предмета ипотеки, сторонами в котором будут являться: КРЕДИТОР – в качестве Залогодержателя, _____ (указать ФИО всех залогодателей) - в качестве Залогодателя, составить закладную, удостоверяющую права КРЕДИТОРА на Предмет ипотеки, по форме, предоставленной КРЕДИТОРОМ и совершить необходимые с его стороны действия по передаче указанных договоров (документов) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

4.1.4. В срок, определенный Предварительным договором купли-продажи Недвижимого имущества, совершить необходимые действия для заключения Основного договора купли-продажи Недвижимого имущества и принятия в собственность Недвижимого имущества от Продавца.

4.1.5. После подписания Основного договора купли-продажи Недвижимого имущества в течение 30 (Тридцати) календарных дней зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности на Недвижимое имущество с одновременной регистрацией залога, возникающего в силу закона, а также составить при участии КРЕДИТОРА закладную, удостоверяющую права КРЕДИТОРА на Недвижимое имущество и земельный участок, по форме, предоставленной КРЕДИТОРОМ.

Совместно с КРЕДИТОРОМ осуществлять все действия, необходимые для регистрации ипотеки Недвижимого имущества и земельного участка, (добавить при необходимости) Предмета ипотеки и закладной(ых) (далее – Закладная/Закладные) в соответствии с действующим законодательством РФ.

Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации права собственности на Недвижимое имущество с одновременной регистрацией залога в силу закона и получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Недвижимое имущество предоставить КРЕДИТОРУ его оригинал.

4.1.6. Застраховать в пользу КРЕДИТОРА как первого выгодоприобретателя за свой счет в любых страховых компаниях, согласованных с КРЕДИТОРОМ и отвечающих его требованиям:

- не позднее 3 (трех) рабочих дней, считая со дня регистрации права собственности на Недвижимое имущество - Недвижимое имущество от рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование).

Абзац добавляется при выборе заемщиком условий кредитования с личным страхованием:

- не позднее 1 (одного) рабочего дня, считая со дня фактического предоставления кредита - имущественные интересы, связанные с причинением вреда жизни и потери трудоспособности ЗАЕМЩИКА (личное страхование).

Абзац добавляется при залоге имеющегося имущества

- не позднее 1 (одного) рабочего дня, считая со дня фактического предоставления кредита - Предмет ипотеки от рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование).

Срок страхования по условиям заключенных договоров страхования - 1 (один) год с дальнейшим заключением договоров страхования в любой согласованной с КРЕДИТОРОМ и отвечающей его требованиям страховой компанией на каждый последующий год на протяжении всего периода действия настоящего Договора либо на срок, равный сроку кредитования, если условиями договоров страхования предусмотрена возможность внесения страховой премии в рассрочку с уплатой очередного страхового взноса не реже 1 (одного) раза в год.

Страховое возмещение по условиям заключенных договоров страхования в каждую конкретную дату срока их действия не должно быть меньше остатка ссудной задолженности по кредиту и начисленных за его пользование процентов за 1 (один) год пользования денежными средствами, исчисленных в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.7. Предоставить КРЕДИТОРУ в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты подписания договоров страхования, указанных в п.4.1.6. настоящего Договора, их оригиналы, соответствующие правила страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии.

4.1.8. Обеспечивать страхование в пользу КРЕДИТОРА имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и потери трудоспособности ЗАЕМЩИКА (*добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с личным страхованием*), страхование Недвижимого имущества, (*добавить при необходимости*) Предмета ипотеки согласно п. 4.1.6. настоящего Договора в течение всего периода действия настоящего Договора, предоставляя КРЕДИТОРУ оригиналы документов, подтверждающих очередную оплату страховой премии, не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров страхования.

4.1.9. Не изменять условия договоров страхования, указанных в п. 4.1.6. настоящего Договора, без предварительного согласования с КРЕДИТОРОМ.

4.1.10. Досрочно вернуть кредит, уплатить начисленные проценты за пользование кредитом и суммы неустойки в соответствии с требованием КРЕДИТОРА о досрочном исполнении денежного обязательства, предъявляемом в соответствии с п.4.4.1. настоящего Договора.

4.1.11. Не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также обеспечивать добросовестное исполнение иных обязанностей, возникающих у Залогодателя как у собственника Недвижимого имущества, (*добавить при необходимости*) Предмета ипотеки и по требованию КРЕДИТОРА (устному или письменному) предоставлять информацию и документы, подтверждающие выполнение указанных обязательств.

4.1.12. Письменно уведомить КРЕДИТОРА в течение 3 (трех) рабочих дней:

- о невозможности заключения с продавцом Основного договора купли-продажи Недвижимого имущества и земельного участка;
- о заключении, изменении или расторжении брачного договора, в том числе Залогодателем (в части его содержания об установлении правового режима Недвижимого имущества, (*добавить при необходимости*) Предмета ипотеки), а также о признании брачного договора недействительным;
- об изменении места жительства, состава семьи, места работы, фамилии и других обстоятельствах, способных повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору;
- о временном отсутствии по месту жительства сроком более одного месяца либо возникновения иных обстоятельств, действующих более одного месяца, вследствие чего ЗАЕМЩИК не сможет самостоятельно выполнять обязательства по настоящему Договору.

Устно уведомить КРЕДИТОРА в течение 3 (трех) рабочих дней об изменении контактных данных ЗАЕМЩИКА, в том числе контактного телефона.

4.1.13. Уведомить КРЕДИТОРА в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента, когда ЗАЕМЩИК узнал о возбуждении в отношении себя в соответствии с действующим гражданско-процессуальным законодательством дела особого производства, в том числе дела о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным, об усыновлении ребенка, об установлении неправильностей записей в книге актов гражданского состояния, о возбуждении в отношении себя искового производства, способного повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору, а также о возбуждении дела о назначении опекуном либо попечителем любого из лиц, проживающих в Недвижимом имуществе, (*добавить при необходимости*) Предмете ипотеки, о возбуждении в отношении себя уголовного дела в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.14. По требованию КРЕДИТОРА ежегодно либо в иные сроки (на усмотрение КРЕДИТОРА) предоставлять ему информацию о своем финансовом положении и доходах (справку о доходах физического лица по форме № 2-НДФЛ и/или копию налоговой декларации с отметкой налоговой инспекции о принятии и/или иные документы, подтверждающие доходы).

4.1.15. В случае передачи КРЕДИТОРОМ по договору функций обслуживания платежей ЗАЕМЩИКА по исполняемым им денежным обязательствам другой организации и уведомления КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКА о вышеуказанной передаче, исполнять требования обслуживающей организации, как если бы они исходили от КРЕДИТОРА, предоставлять обслуживающей организации запрашиваемые документы, включая, но не ограничиваясь:

- как разовые, так и долгосрочные распоряжения на срок действия настоящего Договора по осуществлению обслуживающей организацией ежемесячных переводов в валюте Российской Федерации на счет КРЕДИТОРА в качестве исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по возврату кредита, уплате процентов за пользование им и неустойки в соответствии с настоящим Договором.

4.1.16. В отношении Недвижимого имущества и земельного участка, *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки обеспечивать следующее:

- не отчуждать Недвижимое имущество, *(добавить при необходимости)* Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА;

- не сдавать Недвижимое имущество, *(добавить при необходимости)* Предмет ипотеки в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять Недвижимое имущество, *(добавить при необходимости)* Предмет ипотеки правами третьих лиц без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА;

- принимать меры, необходимые для сохранности Недвижимого имущества, *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонты;

- уведомить КРЕДИТОРА о возникновении угрозы утраты или повреждения Недвижимого имущества, *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки;

- предоставлять возможность КРЕДИТОРУ/его представителям не реже одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Недвижимого имущества, *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих в Недвижимом имуществе, *(добавить при необходимости)* Предмете ипотеки, и основания для их проживания,

- в случае обращения взыскания на Недвижимое имущество, *(добавить при необходимости)* Предмет ипотеки в соответствии с п. 4.4.2. настоящего Договора, сняться с регистрационного учёта и освободить Недвижимое имущество / обеспечить снятие с регистрационного учета и освобождение Залогодателем Предмета ипотеки *(ссылку на Предмет ипотеки добавить при необходимости)* вместе со всеми иными проживающими в нём лицами в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления КРЕДИТОРОМ требования об его освобождении.

4.2. ЗАЕМЩИК имеет право:

4.2.1. До фактического получения кредита отказаться от получения кредита по настоящему Договору, направив письменное заявление КРЕДИТОРУ. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым.

4.2.2. Произвести полный или частичный досрочный возврат кредита на условиях и в сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора.

4.3. КРЕДИТОР обязуется:

4.3.1. Предоставить ЗАЕМЩИКУ кредит в соответствии с условиями настоящего Договора в порядке и в сроки, оговоренные настоящим Договором.

4.3.2. В случае передачи функций обслуживания платежей ЗАЕМЩИКА другой организации письменно уведомить об этом ЗАЕМЩИКА в течение 10 (десяти) календарных дней, считая с даты перехода функций обслуживания платежей ЗАЕМЩИКА по исполняемым им денежным обязательствам, с указанием всех реквизитов обслуживающей организации, необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по настоящему Договору.

4.3.3. В случае прекращения настоящего Договора в связи с исполнением ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств в полном объеме, в течение 30 (Тридцати) календарных дней осуществить действия с целью аннулирования Закладной, а также по письменному требованию ЗАЕМЩИКА выдать ему документы, подтверждающие исполнение обязательств по настоящему Договору.

4.4. КРЕДИТОР имеет право:

4.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по настоящему Договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы неустойки, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, в том числе:

- а) при нецелевом использовании ЗАЕМЩИКОМ предоставленного КРЕДИТОРОМ кредита, в том числе в случае не заключения Основного договора купли-продажи Недвижимого имущества и земельного участка и, как следствие, не приобретения Недвижимого имущества с земельным участком в собственность и не оформления его ипотеки в соответствии с условиями настоящего Договора;

- б) при просрочке ЗАЕМЩИКОМ осуществления очередного ежемесячного платежа по кредиту более чем на 30 (Тридцать) календарных дней;

- в) при допущении ЗАЕМЩИКОМ просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более 3 (трех) раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

- г) в случае полной или частичной утраты Недвижимого имущества, *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки;

- д) при грубом нарушении ЗАЕМЩИКОМ правил пользования Недвижимым имуществом, *(добавить при необходимости)* Предметом ипотеки, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранно-

сти Недвижимого имущества, *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Недвижимого имущества, *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки;

е) при обнаружении не заявленных обременений на Недвижимое имущество, *(добавить при необходимости)* Предмет ипотеки,

ж) при нарушении ЗАЕМЩИКОМ обязательств по страхованию Недвижимого имущества, *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки в соответствии с положениями п.п. 4.1.6., 4.1.8. настоящего Договора.

4.4.2. Обратить взыскание на Недвижимое имущество и земельный участок, *(добавить при необходимости)* Предмет ипотеки в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.4.3. При наступлении просрочки платежа по настоящему Договору, осуществить исполнение обязательств ЗАЕМЩИКА путем списания денежных средств со счетов ЗАЕМЩИКА, ведущихся у КРЕДИТОРА или в других банках в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

4.4.4. Передать функции обслуживания платежей ЗАЕМЩИКА другой организации в соответствии с требованиями законодательства РФ.

4.4.5. Проверять целевое использование кредита.

4.4.6. В течение срока действия настоящего Договора требовать от ЗАЕМЩИКА предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по настоящему Договору. При этом КРЕДИТОР имеет право требовать предоставления вышеуказанной информации и документов в любое время по собственному усмотрению.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. ЗАЕМЩИК отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом.

5.2. При нарушении сроков возврата кредита и/или причитающихся к оплате процентов за пользование кредитом ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ:

- неустойку в виде пени в размере ____ % (_____) от суммы просроченных платежей по исполнению обязательств по возврату суммы кредита за каждый календарный день просрочки,
- неустойку в виде пени в размере ____ % (_____) от суммы просроченных платежей по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТА, ПЕРЕЧЕНЬ И РАЗМЕРЫ ПЛАТЕЖЕЙ, УЧТЕННЫХ ПРИ ЕЕ РАСЧЕТЕ, И ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАТЕЖЕЙ, НЕУЧТЕННЫХ ПРИ ЕЕ РАСЧЕТЕ

6.1. Полная стоимость кредита рассчитана на дату заключения настоящего Договора с учетом максимальной возможной задолженности по кредиту в соответствии с условиями настоящего Договора и составляет - ____ (_____) процентов годовых.

Расчет ПСК произведен в соответствии со следующей формулой:

$$\sum_{i=0}^n \frac{ДП_i}{(1 + ПСК)^{\frac{(d_i - d_0)}{365}}} = 0,$$

где:

d_i — дата i -го процентного периода;

d_0 — дата первого процентного периода (совпадает с датой перечисления денежных средств ЗАЕМЩИКУ);

n — количество процентных периодов;

$ДП_i$ — сумма i -го процентного периода по настоящему Договору.

6.2. В расчет полной стоимости кредита включены платежи:

- по погашению основного долга по кредиту - ____ (____) рублей;
- по уплате процентов по кредиту в соответствии с п. 3.1.1. настоящего Договора - ____ (____) рублей; *абзац. добавляется при кредитовании с дополнительными процентами*
- по уплате процентов по кредиту в соответствии с п. 3.1.2. настоящего Договора - ____ (____) рублей *(сумма рассчитана по последнее число месяца (включительно), в котором определена обязанность ЗАЕМЩИКА по регистрации права и залога на закладываемую недвижимость в соответствии с условиями настоящего Договора);*
- за услуги по страхованию, уплачиваемые в пользу страховой компании по договорам страхования - ____ (____) рублей;
- по оценке Недвижимого имущества, *(добавить при необходимости)* Предмета ипотеки (при наличии) - ____ (____) рублей.

Расчет полной стоимости кредита осуществлен с использованием тарифов страховой компании «_____» и оценочной компании «_____» и может меняться в зависимости от тарифов того или иного третьего лица, к услугам которого обратится ЗАЕМЩИК.

6.3. В расчет полной стоимости кредита не включаются:

6.3.1. платежи, связанные с неисполнением условий настоящего Договора:

- по уплате неустойки за нарушение сроков возврата суммы процентов за пользование кредитом – _____(_____) процентов от суммы просроченного платежа по уплате процентов за каждый календарный день просрочки;
- по уплате процентов по просроченному платежу по возврату суммы кредита по ставке, указанной в 3.1.1. настоящего Договора (на момент подписания настоящего Договора - _____(_____) процентов годовых);
- по уплате неустойки за нарушение сроков возврата суммы основного долга – _____(_____) процентов от суммы просроченного платежа по возврату суммы кредита за каждый календарный день просрочки.

Добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с личным страхованием

- по уплате процентов в случае нарушения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по страхованию имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и потери трудоспособности ЗАЕМЩИКА, установленных п. 4.1.8. настоящего Договора, в размере _____(_____) процентов годовых.

6.3.2. платежи, по обслуживанию кредита, предусмотренные действующими тарифами КРЕДИТОРА/Кредитным договором, величина и/или сроки уплаты которых зависят от решения ЗАЕМЩИКА и/или варианта его поведения, например:

- за предоставление справок (кроме справок о состоянии/наличии задолженности по Кредиту, выдаваемых по форме КРЕДИТОРА), выдачу дубликатов платежных и иных документов по Кредиту (на момент подписания настоящего Договора - _____(_____) рублей);
- за изменение условий кредитования (на момент подписания настоящего Договора - _____(_____) рублей);
- за сопровождение сделки в Росреестре (на момент подписания настоящего Договора – _____(_____) рублей);
- за дистанционное обслуживание Заемщика (на момент подписания настоящего Договора – _____(_____) рублей).

6.3.3. платежи в пользу третьих лиц:

- по государственной регистрации залога недвижимого имущества;
- по совершению нотариальных действий.

6.4. Подписанием настоящего Договора ЗАЕМЩИК подтверждает, что в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ до подписания настоящего Договора он был ознакомлен с размером полной стоимости кредита и согласен с ним.

6.5. При внесении в настоящий Договор изменений, влекущих изменение полной стоимости кредита, новое (уточненное) значение полной стоимости кредита доводится до сведения ЗАЕМЩИКА до подписания соответствующего дополнительного соглашения путем вручения (под роспись) уведомления, содержащего информацию о новом значении полной стоимости кредита.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. В день выдачи кредита, а также в случаях, предусмотренных п. 3.5.2.1. (*ссылка на п. 3.5.2.1. добавляется при выборе заемщиком условий кредитования с личным страхованием*), п. 3.9. настоящего Договора, КРЕДИТОР в целях информирования ЗАЕМЩИКА и достижения однозначного понимания приведенных в настоящем Договоре формул и производимых на их основе расчетов предоставляет ЗАЕМЩИКУ Информационный(ые) расчет(ы) всех планируемых ежемесячных платежей по возврату кредита и уплате начисленных процентов, исходя из условий настоящего Договора. Информационный(ые) расчет(ы) является(ются) приложением к настоящему Договору.

7.2. Процедуры государственной регистрации права собственности на Недвижимое имущество, составления и государственной регистрации Закладной(ых), совершения необходимых действий в отношении Закладной(ых) в соответствии с действующим законодательством РФ, а также государственной регистрации прав КРЕДИТОРА как залогодержателя, выдачи Закладной(ых) производятся под контролем КРЕДИТОРА.

7.3. ЗАЕМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей КРЕДИТОРА) в процедурах государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, (*добавить при необходимости*) государственной регистрации Договора ипотеки Предмета ипотеки, выдачи Закладной(ых) в месте и во время, назначенное КРЕДИТОРОМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

7.4. ЗАЕМЩИК оплачивает издержки, связанные с государственной регистрацией права собственности на Недвижимое имущество и Закладной(ых), а также с государственной регистрацией прав КРЕДИТОРА как залогодержателя, выдачей Закладной(ых), включая, но, не ограничиваясь, уплатой государственной пошлины за регистрацию, тарифа за удостоверение необходимых копий документов.



7.5. При возникновении разногласий между КРЕДИТОРОМ и ЗАЕМЩИКОМ по вопросам исполнения настоящего Договора стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ в судебных инстанциях.

7.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует до полного выполнения сторонами договорных обязательств и завершения взаиморасчетов.

7.7. Условия настоящего Договора могут быть изменены только по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором.

7.7.1. Все дополнения и изменения к настоящему Договору должны производиться в письменной форме и подписываться двумя сторонами, за исключением случаев, прямо указанных в настоящем Договоре. В случае необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить необходимые действия по внесению изменений в Закладную(ые) и иные документы, оформляемые в рамках исполнения настоящего Договора.

7.7.2. В случае внесения изменений в Информационный(ые) расчет(ы) в соответствии с положениями настоящего Договора, такие изменения вносятся путем подписания нового Информационного расчета двумя сторонами.

7.8. Настоящий Договор может быть расторгнут только по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором. Прекращение действия всех или части приложений к настоящему Договору не влечет прекращения или изменения настоящего Договора, но изменение или прекращение настоящего Договора может повлечь изменение или прекращение всех или части приложений к настоящему Договору.

7.9. Каждая из сторон по настоящему Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих сторон или в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.10. Настоящим ЗАЕМЩИК уведомляет КРЕДИТОРА о том, что на дату подписания настоящего Договора имеют намерение проживать и быть зарегистрированными по адресу Недвижимого имущества следующие лица: _____, *(добавить при необходимости)* по адресу Предмета ипотеки - _____.

7.11. Настоящий договор составлен на _____ листах, в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для КРЕДИТОРА, _____ – для ЗАЕМЩИКА.

7.12. К настоящему Договору в соответствии с его условиями прилагаются следующие договоры (по мере их заключения): Договор поручительства с ООО «Экодолье Оренбург» от «_____» _____ г., *(добавить при необходимости)* Договор(ы) страхования, Договор ипотеки Предмета ипотеки.

7.13. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.14. Переписка между сторонами будет осуществляться по адресам, указанным в разделе 8 настоящего Договора. Указанные адреса могут быть изменены сторонами путем письменного уведомления другой стороны. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления стороной.

7.15. Вся направляемая КРЕДИТОРОМ корреспонденция в адрес ЗАЕМЩИКА осуществляется почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным КРЕДИТОРУ способом или вручается лично ЗАЕМЩИКУ. При этом датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении. В случае неполучения КРЕДИТОРОМ уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия ЗАЕМЩИКА по адресу, указанному в разделе 8 настоящего Договора, либо отказа ЗАЕМЩИКА в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной ЗАЕМЩИКОМ по истечении этого срока.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

КРЕДИТОР	ЗАЕМЩИК
Оренбургский ипотечный коммерческий банк «Русь» (Общество с ограниченной ответственностью), к/сч 30101810700000000886 в ГРКЦ ГУ Банка России по Оренбургской области БИК банка 045354886 ИНН 5610032958 460000 г. Оренбург, пер. Шевченко, дом 7, Доп. офис № _____, Телефон (факс): _____	ФИО _____ Дата, место рождения _____ Паспортные данные _____ Адрес регистрации _____ Адрес фактического проживания _____ Тел. _____

Кредитор:

Заемщик:



Оренбургский ипотечный коммерческий банк «Русь» (Общество с ограниченной ответственностью)