

Условия завершения строительства 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

г.р.: *(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 открывает на имя ЗАЕМЩИКА кредитную линию сроком действия _____ месяца(ев) *(указать количество процентных периодов минус 1)*, исчисляемых с 26 (двадцать шестого) по 25 (двадцать пятое) число каждого календарного месяца, плюс количество дней, исчисляемых с даты фактического предоставления первого транша по ближайшее 25 (двадцать пятое) число месяца пользования денежными средствами включительно, на установленных настоящим Договором условиях. Максимальная сумма задолженности по кредитной линии () рублей (далее – кредит¹).

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:

завершения строительства индивидуального жилого дома, принадлежащего _____ *(указать ФИО всех залогодателей)* (далее – Залогодатель) на праве собственности и находящегося по адресу: площадью застройки _____ кв.м., имеющего по состоянию на _____ года, процент готовности _____ % (далее – объект незавершенного строительства, ОНС), расположенного на земельном участке по адресу: _____, кадастровый номер _____ (далее совместно именуемые – ОНС и земельный участок). Стоимость ОНС _____ рублей, предполагаемая стоимость завершенного строительством индивидуального жилого дома на день подписания настоящего Договора _____ рублей, стоимость земельного участка/стоимость права аренды земельного участка *(выбрать нужное)* _____ рублей.

1.4. Обеспечением исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору является:

1.4.1. Ипотека:

выбрать нужное

- ОНС и земельного участка (либо право аренды земельного участка) *(выбрать нужное)*, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

После завершения строительства ОНС, завершенный строительством ОНС и земельный участок, на котором он расположен (далее совместно именуемые – Жилой дом и земельный участок), считается находящимся в залоге у КРЕДИТОРА с момента государственной регистрации права собственности Залогодателя на Жилой дом в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в силу закона на основании п. 1 ст. 77 ФЗ, ст.64.2 «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 п. 1.4.2. при выборе заемщиком условий кредитования с личным страхованием

1.4.2. Страхование жизни и потери трудоспособности ЗАЕМЩИКА (личное страхование), по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться КРЕДИТОР;

1.4.3. Поручительство *(указывается ФИО поручителя(ей))*.

1.5. Права КРЕДИТОРА по настоящему Договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, право залога ОНС и земельного участка, Жилого дома и земельного участка, обеспеченное ипотекой) 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;

¹ В рамках настоящего договора под термином «кредит» понимается часть или все денежные средства, предоставленные Заемщику в рамках открытой ему кредитной линии.

- 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 траншами в соответствии с условиями настоящего Договора при соблюдении ЗАЕМЩИКОМ графика проведения строительных работ (Приложение №1 к настоящему Договору).

Сумма первого транша в размере _____ (_____) рублей выдается не позднее 3 (трех) рабочих дней считая с даты государственной регистрации Договора об ипотеке ОНС и земельного участка, Договора ипотеки Предмета ипотеки (добавляется при дополнительном залоге имеющегося в собственности недвижимого имущества), и предоставления оригинала(ов) зарегистрированного(ых) договора(ов).

Каждый последующий транш по кредиту предоставляется ЗАЕМЩИКУ в течение 3 (трех) рабочих дней после проверки КРЕДИТОРОМ целевого использования средств предоставленной суммы транша(ей) и подписания КРЕДИТОРОМ и ЗАЕМЩИКОМ акта выполненных строительных работ, составленного КРЕДИТОРОМ. Сумма каждого транша указывается в графике проведения строительных работ.

2.2. Датой фактического предоставления суммы транша по кредиту является дата фактического зачисления КРЕДИТОРОМ денежных средств на счет, 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 суммы первого транша по кредиту при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная ЗАЕМЩИКУ сумма денежных средств не будет возвращена в срок. Настоящий Договор будет считаться расторгнутым с момента направления КРЕДИТОРОМ уведомления ЗАЕМЩИКУ об отказе в предоставлении суммы первого транша по кредиту.

КРЕДИТОР вправе отказаться от предоставления ЗАЕМЩИКУ суммы каждого последующего транша при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная ЗАЕМЩИКУ сумма денежных средств не будет возвращена в срок. При этом действие настоящего Договора не прекращается.

3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

3.1. За пользование кредитом ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ проценты из расчета годовой процентной ставки в размере _____ (_____) (указывается ставка в зависимости от выбора заемщиком условий кредитования с личным /без личного страхования) процентов годовых.

Следующий текст добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с личным страхованием

3.1.1. Стороны пришли к соглашению, что в период надлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, определенных п.п. 4.1.14, 4.1.15. настоящего Договора, процентная ставка по кредиту, установленная п.3.1. настоящего Договора, уменьшается на _____ (_____) процентных пункта (-ов)

3.1.2. Под ненадлежащим исполнением ЗАЕМЩИКОМ обязательств по страхованию подразумевается отсутствие у КРЕДИТОРА информации согласно п.п. 4.1.14, 4.1.15 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. 4.1.14, 4.1.15 настоящего Договора.

3.1.3. В случае ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ указанных обязательств, условие п. 3.1.1 настоящего Договора прекращает свое действие по истечении срока ожидания КРЕДИТОРОМ информации от ЗАЕМЩИКА о надлежащем исполнении обязательств согласно п.3.1.2 настоящего Договора с ближайшего 26 (двадцать шестого) числа календарного месяца. Положения п. 3.1.1. настоящего Договора применяются вновь с 26 (двадцать шестого) числа календарного месяца, в котором ЗАЕМЩИК предоставил КРЕДИТОРУ подтверждение выполнения обязательств по страхованию в соответствии с п.п. 4.1.14, 4.1.15 настоящего Договора, либо следующего календарного месяца, если документы были предоставлены начиная с 25 (двадцать пятого) числа.

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

3.3. Временным периодом (интервалом), за который уплачиваются проценты на оставшуюся сумму кредита, является период, считая с 26 (двадцать шестого) числа каждого предыдущего месяца по 25 (двадцать пятое) число текущего календарного месяца, при этом обе даты включительно (далее – Процентный период). Период с даты, следующей за датой предоставления первого транша по кредиту, по ближайшее 25 (двадцать пятое) число 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 (365 или 366 дней соответственно).

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 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 (25 числа). 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.

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 каждой выданной суммы транша по кредиту и уплате начисленных процентов (кроме платежа за последний Процентный период) производятся в виде ежемесячных аннуитетных платежей, определяемых по формуле:

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

ОСЗ – остаток ссудной задолженности по выданному траншу (в рублях);
 ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с п.3.1. 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.**

3.5.2.1. При выдаче каждой суммы транша КРЕДИТОРОМ рассчитывается ежемесячный аннуитетный платеж по формуле, указанной в настоящем пункте. Единый ежемесячный платеж, подлежащий к выплате ЗАЕМЩИКОМ, складывается из сумм ежемесячных аннуитетных платежей, рассчитанных при выдаче каждого транша, который предоставляется ЗАЕМЩИКУ в порядке, установленном в п. 7.1. настоящего Договора.

Добавляется п. 3.5.2.2. при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с личным страхованием

3.5.2.2. При изменении процентной ставки 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 предоставляется 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 определяются 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. 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 *(по всем выданным траншам)*;
- в третью очередь – проценты на просроченные платежи по возврату суммы кредита *(по всем выданным траншам)*;
- в четвертую очередь – просроченные платежи по возврату суммы кредита *(по всем выданным траншам)*;
- в пятую очередь – проценты по кредиту *(по всем выданным траншам)*;
- в шестую очередь – платежи по возврату суммы кредита *(по всем выданным траншам в соответствии с очередностью их предоставления)*;
- в седьмую очередь – пени на просроченные проценты по кредиту и платежи по возврату суммы кредита *(по всем выданным траншам)*.

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:

- в случае выдачи кредита в два и более траншей производится перерасчет ежемесячного платежа с учетом того, что гашение производится по выданным траншам в соответствии с очередностью их предоставления,
- в случае предоставления кредита одним траншем 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 с даты подписания настоящего Договора:

- заключить Договор об ипотеке ОНС и земельного участка, сторонами в котором будут являться: Залогодатель и КРЕДИТОР – в качестве Залогодержателя,
- составить закладную, удостоверяющую права КРЕДИТОРА на ОНС и земельный участок, по форме, предоставленной КРЕДИТОРОМ,

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.

После государственной регистрации договоров (документов) предоставить КРЕДИТОРУ их оригиналы в течение 5 (пяти) рабочих дней.

4.1.4. В срок до *(указывается срок – не более, чем дата выдачи + 2 года)* года завершить строительство ОНС и предоставить КРЕДИТОРУ в течение 10 (Десяти) рабочих дней считая от указанной даты документы, подтверждающие ввод Жилого дома в эксплуатацию.

4.1.5. После ввода Жилого дома в эксплуатацию:

- в течение одного месяца предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы необходимые для регистрации права собственности Залогодателя на Жилой дом с одновременной регистрацией залога, возникающего в силу закона,
- в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности Залогодателя на Жилой дом с одновременной регистрацией залога, возникающего в силу закона, составить при участии КРЕДИТОРА новую Закладную, удостоверяющую права КРЕДИТОРА на Жилой дом, по форме, предоставленной КРЕДИТОРОМ.

Совместно с КРЕДИТОРОМ осуществлять все действия, необходимые для регистрации ипотеки Жилого дома и Закладной в соответствии с действующим законодательством РФ.

Не позднее 7 (семи) календарных дней с момента регистрации права собственности Залогодателя на Жилой дом с одновременной регистрацией залога в силу закона и получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Жилой дом предоставить КРЕДИТОРУ его оригинал.

4.1.6. 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.

4.1.7. 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 ОНС, Жилого дома, *(выбрать при необходимости)* /Предмета ипотеки и по требованию КРЕДИТОРА (устному или письменному) предоставлять информацию и документы, подтверждающие выполнение указанных обязательств.

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

- о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в части его содержания об установлении правового режима ОНС, Жилого дома *(выбрать 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.

4.1.9. 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 Жилом доме *(выбрать при необходимости)* /Предмете ипотеки, о возбуждении в отношении себя уголовного дела в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.10. 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).

4.1.11. 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.

4.1.12. В отношении ОНС и земельного участка, Жилого дома и земельного участка *(выбрать при необходимости)* /Предмета ипотеки обеспечивать следующее:

- не отчуждать ОНС Жилой дом *(выбрать при необходимости)* /Предмет ипотеки не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА;
- не сдавать Жилой дом *(выбрать при необходимости)* /Предмет ипотеки в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА;
- принимать меры, необходимые для сохранности ОНС, Жилого дома *(выбрать при необходимости)* /Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонт;
- уведомить КРЕДИТОРА о возникновении угрозы утраты или повреждения ОНС, Жилого дома *(выбрать при необходимости)* /Предмета ипотеки;
- предоставлять возможность КРЕДИТОРУ/его представителям периодически производить проверку соблюдения графика строительных работ, целевого расходования предоставленных денежных средств, а также не реже одного раза в год проверку фактического наличия, состояния и условий содержания ОНС, Жилого дома *(выбрать при необходимости)* /Предмета ипотеки, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих в Жилом доме *(выбрать при необходимости)* /Предмете ипотеки, и основания для их проживания,
- в случае обращения взыскания на Жилой дом *(выбрать при необходимости)* /Предмет ипотеки в соответствии с п. 4.4.2. настоящего Договора, сняться с регистрационного учёта и освободить Жилой дом/обеспечить снятие с регистрационного учета и освобождение Жилого дома Залогодателем *(добавить при необходимости)* /Предмет ипотеки вместе со всеми иными проживающими в нём лицами в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления КРЕДИТОРОМ требования об его освобождении.

Пункты 4.1.13 – 4.1.16 добавляются при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с личным страхованием

4.1.13. Застраховать в пользу КРЕДИТОРА как первого выгодоприобретателя за свой счет в любых страховых компаниях, согласованных с КРЕДИТОРОМ и отвечающих его требованиям не позднее 1 (одного) рабочего дня, считая со дня фактического предоставления первого и каждого последующего транша по кредиту - имущественные интересы, связанные с причинением вреда жизни и потери трудоспособности ЗАЕМЩИКА (личное страхование),

Срок страхования по условиям заключенного(ых) договора(ов) страхования - 1 (один) год с дальнейшим заключением договора (полиса) 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 договора(ов) страхования предусмотрена возможность внесения страховой премии в рассрочку с уплатой очередного страхового взноса не реже 1 (одного) раза в год.

Страховое возмещение по условиям заключенного(ых) договора(ов) страхования в каждую конкретную дату срока его(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.

4.1.14. Предоставить КРЕДИТОРУ в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты подписания договора(ов) страхования, указанного(ых) в п.4.1.13. настоящего Договора, его(их) оригинал(ы), соответствующие правила страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии.

4.1.15. Обеспечивать страхование в пользу КРЕДИТОРА имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и потери трудоспособности ЗАЕМЩИКА, согласно п. 4.1.13. 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 вышеуказанного договора страхования.

4.1.16. Не изменять условия договора(ов) страхования, указанного(ых) в п. 4.1.13. настоящего Договора, без предварительного согласования с КРЕДИТОРОМ.

4.2. ЗАЕМЩИК имеет право:

4.2.1. До фактического получения первого транша по кредиту отказаться от получения денежных средств по настоящему Договору, направив письменное заявление КРЕДИТОРУ. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым.

До фактического получения последующих траншей по кредиту отказаться от получения денежных средств, направив письменное заявление КРЕДИТОРУ. При этом настоящий Договор продолжает свое действие.

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

4.2.3. Зарегистрировать по адресу Жилого дома *(выбрать при необходимости)* /Предмета ипотеки только ЗАЕМЩИКА и членов его семьи.

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 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 неисполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по осуществлению и завершению строительных работ в сроки и порядке, предусмотренными положениями 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 ОНС, Жилого дома (*выбрать при необходимости*) /Предмета ипотеки;

д) при грубом нарушении ЗАЕМЩИКОМ правил пользования ОНС, Жилым домом (*выбрать при необходимости*) /Предметом ипотеки, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности ОНС, Жилого дома (*выбрать при необходимости*) /Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения ОНС, Жилого дома (*выбрать при необходимости*) /Предмета ипотеки;

е) при обнаружении не заявленных обременений на ОНС, Жилой дом, (*выбрать при необходимости*) /Предмет ипотеки.

4.4.2. Обратить взыскание на ОНС и земельный участок, Жилой дом и земельный участок (*выбрать 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 установленной Банком России ставки рефинансирования, исчисленной в днях. Неустойка рассчитывается на сумму просроченных платежей по исполнению обязательств по возврату суммы кредита за каждый календарный день просрочки и на день подписания настоящего Договора составляет _____ % (_____) процентов.

- неустойку в виде пени в размере установленной Банком России ставки рефинансирования, исчисленной в днях. Неустойка рассчитывается на сумму просроченных платежей по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки и на день подписания настоящего Договора составляет _____ % (_____) процентов.

Ставка рефинансирования определяется на основании публикаций Банка России, размещенных в любых доступных средствах массовой информации, включая Интернет и печатные издания. ЗАЕМЩИК самостоятельно следит за изменением ставки рефинансирования Банка России.

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 максимально 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; *(указывается сумма открытой кредитной линии)*
- по уплате процентов по кредиту - _____ (_____) рублей;
- за услуги по страхованию, уплачиваемые в пользу страховой компании по договорам страхования - _____ (_____) рублей *(добавляется при выборе заемщиком условий кредитования с личным страхованием)*;
- по оценке ОНС, Жилого дома *(выбрать при необходимости)* /Предмета ипотеки - _____ (_____) рублей.

Расчет полной стоимости кредита осуществлен с использованием тарифов страховой компании «_____» *(добавляется при выборе заемщиком условий кредитования с личным страхованием)* 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 в размере _____ % (_____) 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, установленных п. 4.1.15. 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 юридическое 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;
- по уплате налога с дохода в виде материальной выгоды, полученной от экономии на процентах за пользование ЗАЕМЩИКОМ кредитными средствами.

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 соответ-

ствующего дополнительного соглашения путем вручения (под роспись) уведомления, содержащего информацию о новом значении полной стоимости кредита.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. В день выдачи очередного транша по кредиту, а также в случаях, предусмотренных п. 3.5.2. (*ссылка на п. 3.5.2. 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 Жилой дом, составления и государственной регистрации Закладной, совершения необходимых действий в отношении Закладной в соответствии с действующим законодательством РФ, а также государственной регистрации прав КРЕДИТОРА как залогодержателя, выдачи Закладной производятся под контролем КРЕДИТОРА.

7.3. ЗАЕМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей КРЕДИТОРА) в процедурах передачи на государственную регистрацию Договора ипотеки ОНС и земельного участка и права собственности на него, Договора ипотеки Предмета ипотеки (*добавляется при залоге имеющегося в собственности недвижимого имущества*), передачи Закладной, удостоверяющей права КРЕДИТОРА на ОНС и земельный участок, Жилой дом и земельный участок, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, 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 Жилой дом и Закладной, а также с государственной регистрацией прав КРЕДИТОРА как залогодержателя, выдачей Закладной, 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. В случае необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить необходимые действия по внесению изменений в Закладную 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 Жилого дома следующие лица: (указывается ФИО ЗАЕМЩИКА и членов его семьи).

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 (*указывается ФИО поручителя*), Договор(ы) страхования, Договор(ы) 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:

<i>КРЕДИТОР</i>	<i>ЗАЕМЩИК</i>
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 № 704/02: 460035 г. Оренбург, ул. Пролетарская, дом 261, Телефон (факс): 8- (3532) 40-82-40	

Кредитор:

Заемщик:



ПРИЛОЖЕНИЕ
к кредитному договору
№ от года

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

№ этапа	Назначение кредита и этапы за- вершения строительства	Дата начала этапа	Дата оконча- ния этапа	Сумма транша, руб.
1				
2				
...				
	Итого:	x	x	

Кредитор

Заемщик
