



Приложение № _____ к приказу № _____ от _____ г.

Текст, указанный синим маркером, является техническим и
удаляется из текста при печати / заполнении

Условия приобретения жилья на первичном рынке(Русь-ипотека)

*Полная стоимость кредита, определяемая в процентах годовых	*Полная стоимость кредита в денежном выражении	*Примерный размер среднемесячного платежа заемщика
процентов годовых. <i>цифрами и прописными буквами</i>	рублей <i>цифрами и прописными буквами</i>	рублей <i>цифрами и прописными буквами</i>

**на дату заключения настоящего договора*

Заемщик имеет право в любой момент после получения Кредита обратиться к Кредитору с требованием (а если залогодателем заложенного имущества является третье лицо, к требованию должно быть приложено согласие залогодателя) об изменении условий, предусматривающим **приостановление** исполнения Заемщиком своих обязательств либо **уменьшение размера платежей** заемщика на срок, определенный Заемщиком (далее – льготный период/ ипотечные каникулы), но не более срока, определенного Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)", при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер кредита по настоящему Договору не превышает максимальный размер Кредита, установленный Правительством Российской Федерации для кредитов, по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении ипотечных каникул. Максимальный размер такого кредита может быть установлен Правительством Российской Федерации с учетом региональных особенностей;

2) Заемщик ранее не использовал возможность получения ипотечных каникул в отношении настоящего Договора либо иного договора, являющегося первоначальным по отношению в настоящему, при условии, что настоящий Договор обеспечен тем же предметом ипотеки, что и первоначальный;

3) Предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве;

4) Заемщик находится в трудной жизненной ситуации¹.

Требование может быть предоставлено Кредитору путем направления требования по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения требования под расписку. Заемщик вправе определить длительность ипотечных каникул, но не более шести месяцев, а также дату начала ипотечных каникул, при этом дата начала ипотечных каникул не может отстоять более чем на два месяца, предшествующие обращению Заемщика с требованием.

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № _____

Город _____

года

Оренбургский ипотечный коммерческий банк "Русь" (Общество с ограниченной ответственностью), являющееся 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 *(количество полных календарных месяцев)* месяца(ев), исчисляемых с первого по последнее число каждого

¹ Обстоятельства, понимаемые как трудная жизненная ситуация, указываются в п. 2. статьи 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»

календарного месяца, плюс количество дней, исчисляемых с даты фактического предоставления кредита по последнее число первого месяца пользования кредитом включительно (если применимо), 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 для приобретения по договору участия в долевом строительстве/договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (*выбрать нужное*) в (*указывается вид собственности*) собственность (*указывается ФИО собственников*) строящейся Квартиры, находящейся по адресу: _____, состоящей из _____ комнат, общей проектной площадью _____ кв.м., расположенной на _____ этаже _____ этажного дома, (далее – Квартира) стоимостью _____ (_____) рублей. Договор участия в долевом строительстве/договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (*выбрать нужное*), _____, заключается между (*указывается наименование продавца*) (далее - Продавец) и ЗАЕМЩИКОМ.

1.4. Обеспечением исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по настоящему Договору является:

1.4.1.

- залог прав требования по Договору (*указывается договор в соответствии с п. 1.3.*),
 - ипотека в силу закона Квартиры в соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ;

(*добавить при необходимости*)

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

Редакция пункта 1.4.2. 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 Квартиры (*выбрать при необходимости*) Предмета ипотеки), по условиям которых первым выгодоприобретателем будет являться КРЕДИТОР.

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

1.4.2. Страхование риска, связанного с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование Квартиры (*выбрать при необходимости*) Предмета ипотеки), 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) 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 с даты предоставления КРЕДИТОРУ оригинала Договора участия в долевом строительстве/договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (*выбрать нужное*) (*указывается договор в соответствии с п. 1.3.*), (*добавить при необходимости*) документов, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки в отношении Предмета ипотеки.

Кредит предоставляется ЗАЕМЩИКУ при условии:

- оплаты ЗАЕМЩИКОМ Продавцу разницы в размере _____ (_____) рублей между стоимостью Квартиры, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, и суммой предоставляемого по настоящему Договору кредита,

- предоставления оригиналов документов, подтверждающих получение Продавцом указанных денежных средств.

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

По распоряжению ЗАЕМЩИКА сумма кредита перечисляется КРЕДИТОРОМ на счет Продавца в счет оплаты по Договору участия в долевом строительстве/договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (*выбрать нужное*) (*указывается договор в соответствии с п. 1.3.*).

2.2. 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.

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

Следующий текст добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с личным страхованием

3.1.1. Стороны пришли к соглашению, что при ненадлежащем исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств по личному страхованию, определенных п.4.1.6. настоящего Договора, действующая процентная ставка за пользование кредитом увеличивается на _____(_____) с первого числа месяца, следующего за окончанием срока для предъявления ЗАЕМЩИКОМ документов об очередной оплате страхования в соответствии с п. 4.1.6. настоящего Договора либо с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором была произведена выдача Кредита.

Увеличение процентной ставки отменяется с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором ЗАЕМЩИК предоставил КРЕДИТОРУ подтверждение выполнения обязательств по личному страхованию.

3.2. Проценты за пользование Кредитом начисляются на сумму фактической срочной ссудной задолженности по основному долгу на начало дня, учитываемой на ссудном счете, начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному счету (включительно), и по дату полного погашения Кредита (включительно).

При начислении суммы процентов в расчет принимаются величина процентной ставки (в процентах годовых) и фактическое количество календарных дней, на которое размещены денежные средства Кредитора.

3.3. Временным периодом (интервалом), за который уплачиваются проценты на оставшуюся сумму кредита, является период, считая 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 (термин не применяется в случае получения Кредита в последнее число календарного месяца).

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 (кроме Первого Процентного периода), а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии) 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, определённый 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 (кроме платежа за Первый Процентный период) производятся в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, определяемого по формуле:

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

где
 ОСЗ – остаток ссудной задолженности (в рублях);
 ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с настоящим Договором (в процентах годовых);
 ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства).

При этом платеж за последний Процентный период может быть скорректирован исходя из фактического кол-ва дней в каждом Процентном периоде.

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 _____ рублей.

Добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с личным страхованием

При изменении процентной ставки в соответствии с условиями п.3.1. настоящего Договора осуществляется перерасчет суммы ежемесячного аннуитетного платежа по формуле, указанной в настоящем пункте, и КРЕДИТОРОМ готовится новый Информационный расчет ежемесячных платежей (График 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 на дату платежа, то размер очередного платежа определяется равным вышеуказанному остатку фактических обязательств ЗАЕМЩИКА. При этом данный платеж будет являться последним.

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 дату списания платежа – последний день каждого Процентного периода/день окончательного погашения Кредита независимо от даты поступления средств для уплаты ежемесячного платежа 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; списание просроченной задолженности производится в день поступления денежных средств с учетом положений п. 3.5.1. настоящего Договора.

Обязательство ЗАЕМЩИКА по возврату кредита и уплате процентов в сроки, установленные в Графике платежей, считается исполненным в момент зачисления денежных средств на счет КРЕДИТОРА (ссудный счет/счет требований по получению процентов/счет доходов).

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.

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 – просроченные платежи по возврату суммы кредита;
- в четвертую очередь – проценты по кредиту;
- в пятую очередь – платежи по возврату суммы кредита;
- в шестую очередь - пени на просроченные проценты по кредиту и платежи по возврату суммы кредита.

3.9. Порядок и сроки исполнения обязательств при предоставлении ипотечных каникул:

3.9.1. По окончании ипотечных каникул Заемщик продолжает вносить платежи по Графику платежей, действовавшему до предоставления ипотечных каникул.

3.9.2. Платежи, которые должны были быть уплачены Заемщиком в течение ипотечных каникул исходя из действовавших до предоставления ипотечных каникул условий настоящего Договора, но не были уплачены Заемщиком в связи с предоставлением ему ипотечных каникул (далее – **платежи ипотечных каникул**), фиксируются в качестве обязательств Заемщика и уплачиваются им после уплаты оставшихся платежей по Графику платежей, действующему до предоставления ипотечных каникул. При этом срок возврата Кредита продлевается на срок действия ипотечных каникул.

3.9.3. В случае если Заемщик в требовании о предоставлении ипотечных каникул указал:

- вариант изменения условий возврата задолженности, предусматривающий уменьшение размера платежей Заемщика, то погашение платежей ипотечных каникул будет осуществляться по Графику платежей, рассчитанных в соответствии с порядком п.3.5.2. настоящего Договора;

- вариант изменения условий возврата задолженности, предусматривающий приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств, то погашение платежей ипотечных каникул будет осуществляться по Графику платежей, действующему до предоставления ипотечных каникул.

3.9.4. В случае если Заемщик в требовании о предоставлении ипотечных каникул указал дату начала ипотечных каникул в предшествующем периоде (дату в прошлом) и при наличии текущей просроченной задолженности по кредиту, Кредитор аннулирует перенос непогашенной в срок задолженности на счета по учету просроченных ссуд и просроченных процентов, осуществленный в период, указанный в требовании Заемщика как период действия ипотечных каникул.

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

3.10.1. 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 погашении не позднее дня, предшествующего дню предполагаемого погашения, и вносит необходимую сумму денежных средств на Счет не позднее времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений КРЕДИТОРА дня предполагаемого погашения.

3.10.2. В случае осуществления ЗАЕМЩИКОМ полного досрочного исполнения обязательств по возврату суммы кредита, проценты, начисленные по дату 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.

3.10.3. 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 погашение 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 погашение. При этом КРЕДИТОРОМ готовится новый Информационный расчет ежемесячных платежей, для получения которого ЗАЕМЩИК должен обратиться к КРЕДИТОРУ.

3.10.4. Платежи, уплачиваемые Заемщиком в счет досрочного возврата Кредита по окончании ипотечных каникул (в случае их предоставления), погашают в первую очередь обязательства по платежам ипотечных каникул в соответствии с порядком п. 3.9.3. настоящего Договора.

3.11. Условия досрочного погашения задолженности в течение ипотечных каникул

Заемщик вправе в любой момент времени в течение ипотечных каникул досрочно погасить сумму (часть суммы) Кредита без прекращения действия ипотечных каникул, пока данные суммы платежей не достигнут сумму платежей по основному долгу и по процентам, которые Заемщик должен был бы заплатить в течение действия ипотечных каникул, если бы ему не были установлены ипотечные каникулы. Досрочное погашение платежей будет осуществляться последовательно: первый платеж, второй платеж и т.д.

При достижении указанной суммы платежей действие ипотечных каникул прекращается, исполнение обязательств осуществляется в соответствии с п. 3.9.1. настоящего Договора.

3.12. Способы исполнения обязательств по настоящему Договору:

- путем списания КРЕДИТОРОМ по поручению ЗАЕМЩИКА денежных средств с любого из счетов ЗАЕМЩИКА, открытых у КРЕДИТОРА, на Счет в счет погашения задолженности по настоящему Договору (*бесплатно*),

- путем осуществления регулярных ежемесячных списаний со счета ЗАЕМЩИКА, открытого у КРЕДИТОРА, на Счет по поручению ЗАЕМЩИКА для списания КРЕДИТОРОМ в погашение задолженности по настоящему Договору (*бесплатно*);

- через принадлежащие КРЕДИТОРУ устройства самообслуживания и банкоматы с функцией приема наличных денежных средств (возможно наличное пополнение Счета либо безналичное перечисление средств между счетами, открытыми у КРЕДИТОРА) (*бесплатно*);

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).

- не позднее 3 (трех) рабочих дней, считая со дня регистрации права собственности на Квартиру – Квартиру от рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное 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 кредитом, исчисленных в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.6. Предоставить КРЕДИТОРУ в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты подписания договора(ов) страхования, указанного(ых) в п.4.1.5. настоящего Договора, его(их) оригинал(ы) и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии.

Обеспечивать (*добавляется при выборе ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с личным страхованием*) личное и имущественное страхование в пользу КРЕДИТОРА в течение всего периода действия настоящего Договора, предоставляя КРЕДИТОРУ оригиналы документов, подтверждающих очередную оплату страховой премии в течение месяца, следующего за месяцем, в котором наступает дата срока уплаты страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров страхования.

В случае передачи КРЕДИТОРОМ своих прав по настоящему Договору другой организации изменить в течение 5 (пяти) рабочих дней, считая от даты получения уведомления о состоявшейся передаче прав, перво-го выгодоприобретателя в договоре страхования, указав в качестве выгодоприобретателя нового кредитора.

4.1.7. Не изменять условия договора(ов) страхования, указанного(ых) в п. 4.1.5. настоящего Договора, без предварительного согласования с КРЕДИТОРОМ.

4.1.8. 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.

4.1.9. Не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у ЗАЕМЩИКА как у собственника Квартиры и по требованию КРЕДИТОРА (устному или письменному) предоставлять информацию и документы, подтверждающие выполнение указанных обязательств.

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

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

4.1.11. 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 Квартире (*выбрать при необходимости*) Предмете ипотеки, о возбуждении в отношении себя уголовного дела в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.12. 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).

4.1.13. 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.

4.1.14. В отношении Квартиры (*выбрать при необходимости*) Предмета ипотеки:

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

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

- принимать меры, необходимые для сохранности Квартиры (*выбрать при необходимости*) Предмета ипотеки;

- уведомить КРЕДИТОРА о возникновении угрозы утраты или повреждения Квартиры (*выбрать при необходимости*) Предмета ипотеки;

- предоставлять возможность КРЕДИТОРУ/его представителям периодически (не реже одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Квартиры/Предмета ипотеки (*выбрать нужное*), а также состава лиц, постоянно или временно проживающих в жилом помещении, и основания для их проживания,

- в случае обращения взыскания на Квартиру (*выбрать при необходимости*) Предмет ипотеки в соответствии с п. 4.4.2. настоящего Договора, сняться с регистрационного учёта и освободить Квартиру (*выбрать 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.

4.1.16. Письменно в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подачи или принятия решения о намерении подачи уведомить КРЕДИТОРА о подаче в суд заявления о признании его банкротом, либо о намерении подать такое заявление, как самим ЗАЕМЩИКОМ, так и его кредиторами, либо уполномоченным органом.

4.1.17. Письменно в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты введения процедуры уведомить КРЕДИТОРА о введении в отношении ЗАЕМЩИКА реабилитационной процедуры в рамках дела о банкротстве ЗАЕМЩИКА.

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(-ых), а также по письменному требованию ЗАЕМЩИКА выдать ему документы, подтверждающие исполнение обязательств по настоящему Договору.

4.3.4. В случае передачи прав по настоящему Договору либо на Закладную (при ее наличии) новому кредитору/владельцу Закладной письменно уведомить об этом ЗАЕМЩИКА в течение 10 (Десяти) календарных дней, считая от даты передачи прав по настоящему Договору либо на Закладную (при ее наличии) к новому кредитору/владельцу Закладной с указанием реквизитов нового кредитора/владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по настоящему Договору.

4.3.5. В срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней, после получения от Заемщика требования о предоставлении ипотечных каникул, Кредитор обязан рассмотреть указанное требование и предоставить ответ

Заемщику (отказ либо подтверждение), направив ему уведомление способом, предусмотренным настоящим Договором либо путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения уведомления под расписку.

Если Кредитор воспользуется правом, предусмотренным п. 4.4.9 Договора, срок, указанный в настоящем абзаце, исчисляется со дня предоставления Заемщиком документов, запрошенных Кредитором.

В случае не предоставления ответа Заемщику в течение 10 (десяти) рабочих дней после дня направления требования, указанного в настоящем пункте, ипотечные каникулы считаются установленными со дня направления Заемщиком требования Кредитору, если иная дата начала льготного периода не указана в требовании Заемщика.

4.4. КРЕДИТОР имеет право:

4.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по настоящему Договору² 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;
- 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 Квартиры (*выбрать при необходимости*) Предмета ипотеки;
- д) при грубом нарушении ЗАЕМЩИКОМ правил пользования Квартирой (*выбрать при необходимости*) Предметом ипотеки, его (ее) содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Квартиры (*выбрать при необходимости*) Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Квартиры (*выбрать при необходимости*) Предмета ипотеки;
- е) при обнаружении не заявленных обременений на Квартиру (*выбрать при необходимости*) Предмет ипотеки.
- ж) при невыполнении ЗАЕМЩИКОМ/Залогодателем обязательств по страхованию Квартиры (*выбрать при необходимости*) Предмета ипотеки в соответствии с п.п. 4.1.5., 4.1.6. настоящего Договора.

4.4.2. Обратиться взыскание на заложенное имущество 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.

4.4.7. По собственному решению приостанавливать и возобновлять начисление неустойки, предусмотренной настоящим Договором, и/или снижать ее размер.

4.4.8. Передать полностью или частично права требования по настоящему Договору и по Закладной третьим лицам, в том числе не являющимися кредитными организациями в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

4.4.9. В случае получения требования Заемщика о предоставлении ему ипотечных каникул вправе запросить (любым способом, в т.ч. по телефону) у Заемщика документы³, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие о том, что предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика или которое будет являться таковым.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

² Предъявление требования о досрочном исполнении обязательства по кредитному договору и обращение взыскания на предмет ипотеки не осуществляются в период действия ипотечных каникул (в случае их установления).

³ Требуемый срок давности документов уточняется Кредитором при запросе документов.

При нарушении сроков возврата кредита и/или причитающихся к оплате процентов за пользование кредитом ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ неустойку в виде пени в размере _____% (_____) процентов. Неустойка рассчитывается на сумму просроченных платежей по исполнению обязательств по возврату суммы кредита и/или процентов за каждый календарный день просрочки.

5.2. В случае нарушения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, установленных в п.п. 4.1.4. настоящего Договора, КРЕДИТОР вправе начислить, а ЗАЕМЩИК обязуется уплатить неустойку в виде пени в размере 0,1 (Ноль целых одной десятой) % от суммы Кредита по настоящему Договору за каждый календарный день просрочки.

5.3. Уплата неустойки не освобождает ЗАЕМЩИКА от исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

5.4. Неприменение КРЕДИТОРОМ любой из мер ответственности, предусмотренных настоящим Договором, не будет рассматриваться сторонами в качестве отказа КРЕДИТОРА от применения этих мер ответственности в последующем.

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТА

6.1. Порядок расчета значения полной стоимости кредита (ПСК), перечень платежей, включаемых и не включаемых в расчет ПСК, а также примерный размер среднемесячного платежа определяется действующим законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. КРЕДИТОР в целях информирования ЗАЕМЩИКА и достижения однозначного понимания приведенных в настоящем Договоре формул и производимых на их основе расчетов готовит ЗАЕМЩИКУ График платежей:

- в день предоставления Кредита (при условии, что он совпадает с днем выдачи кредита, иначе - в день выдачи Кредита),
- в случаях, предусмотренных п. 3.5.2. настоящего договора (*при выборе Заемщиком условий кредитования с личным страхованием*),
- в любой день после осуществления Заемщиком частичного досрочного погашения Кредита (в соответствии с п. 3.10. настоящего Договора), но не позднее окончания Процентного периода, следующего за периодом, в котором было осуществлено частичное досрочное погашение,
- в любой день до окончания ипотечных каникул (в случае их предоставления),
- в течение 3 (трех) рабочих дней после прекращения ипотечных каникул (в случае их предоставления) по обстоятельствам, указанным в п. 3.11. настоящего Договора.

График платежей содержит информацию о суммах и датах платежей Заемщика по настоящему Договору с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга, и сумм, направляемых на погашение процентов, а также общей суммы выплат Заемщика Кредитору в течение срока действия настоящего Договора. График платежей рассчитывается исходя из размера процентной ставки, действующей на дату формирования Графика платежей, и в отношении плановых ежемесячных платежей учитывает случаи, когда последний календарный день Процентного периода совпадает с выходным либо нерабочим днем, установленным ст. 112 Трудового кодекса РФ. Для получения Графика платежей Заемщик должен лично обратиться к Кредитору либо График может быть предоставлен Заемщику одним из способов взаимодействия и обмена информацией с Заемщиком.

Процедуры государственной регистрации права собственности на Квартиру, составления и государственной регистрации Закладной(-х), 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.

7.2. ЗАЕМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей КРЕДИТОРА) в процедурах передачи Договора участия в долевом строительстве/договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (*выбрать нужное*) _____ (*указывается договор в соответствии с п. 1.3.*), (*выбрать при необходимости*) Договора ипотеки Предмета ипотеки, выдачи Закладной(-ых), удостоверяющих права КРЕДИТОРА на Квартиру, (*добавить при необходимости*) Предмет ипотеки, в месте и во время, назначенное КРЕДИТОРОМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

7.3. ЗАЕМЩИК оплачивает издержки, связанные с государственной регистрацией права собственности на Квартиру и Закладных, а также с государственной регистрацией прав КРЕДИТОРА как залогодержателя, выдачей Закладных, включая, но, не ограничиваясь, уплатой государственной пошлины за регистрацию, тарифа за удостоверение необходимых копий документов. В случае залога Предмета ипотеки, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, расходы, связанные с государственной регистрацией залога Предмета ипотеки, ЗАЕМЩИК и КРЕДИТОР оплачивают в равных долях.

7.4. При возникновении разногласий между КРЕДИТОРОМ и ЗАЕМЩИКОМ по вопросам исполнения настоящего Договора стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров.

Выбрать нужное:

При заключении настоящего Договора Стороны в порядке ст.32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации пришли к соглашению об изменении территориальной подсудности неразрешенных путем переговоров споров, вытекающих из настоящего Договора, и передачи их на разрешение, в зависимости от суммы иска в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации, мировому судье судебного участка №4 Центрального района г. Оренбурга или Центральный районный суд г. Оренбурга.

Неурегулированные споры по настоящему Договору подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

7.6. 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(-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.

7.7. 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.

7.8. 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.

Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае передачи КРЕДИТОРОМ своих прав по настоящему Договору, с учетом положений п. 4.4.8. настоящего Договора, когда новому кредитору передаются все документы, являющиеся приложениями к настоящему Договору/документы, удостоверяющие права требования предыдущего кредитора, а также сообщаются сведения, имеющие значение для осуществления требований кредиторов (в том числе документы, содержащиеся в кредитном деле ЗАЕМЩИКА).

Подписав настоящий Договор, ЗАЕМЩИК выражает свое безусловное согласие на предоставление КРЕДИТОРОМ вышеуказанной информации третьим лицам в объеме, порядке и на условиях настоящего пункта.

7.9. Настоящим ЗАЕМЩИК уведомляет КРЕДИТОРА о том, что на дату подписания настоящего Договора имеют намерение проживать и быть зарегистрированными по адресу Квартиры следующие лица: _____, по адресу Предмета ипотеки: *(выбрать нужное)*.

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

7.11. К настоящему Договору, в соответствии с его условиями, прилагаются следующие договоры (по мере их заключения): Договор поручительства _____, Договор(ы) страхования, Договор о залоге прав требования участника долевого строительства, Договор уступки прав (цессии) *(указывается нужное)*.

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

7.13. 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.

7.14. 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.

7.15. В случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №218-ФЗ «О кредитных историях», КРЕДИТОР представляет имеющуюся у него информацию, определенную ст. 4 указанного Федерального закона в отношении ЗАЕМЩИКА, в бюро кредитных историй, включенное в государственный реестр бюро кредитных историй, без получения согласия ЗАЕМЩИКА на представление такой информации.

7.16. Подписывая настоящий Договор, ЗАЕМЩИК выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными настоящим Договором условиями, а также подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора ЗАЕМЩИКОМ получены разъяснения о содержании всех условий настоящего Договора, сторонами достигнуто соглашение по содержанию настоящего Договора и каждому из его условий.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<i>КРЕДИТОР</i>	<i>ЗАЕМЩИК</i>
Оренбургский ипотечный коммерческий банк "Русь" (Общество с ограниченной ответственностью), к/сч 30101810700000000886 в Отделении Оренбург БИК 045354886 ИНН 5610032958 Юридический адрес: 460014 г. Оренбург, ул.Кобозева, дом 1, Фактический адрес: 460035 г. Оренбург, ул. Пролетарская, дом 261, Телефон (факс): (3532) 40-82-40 E-mail: bankrus@bankrus.ru	ФИО _____ Дата, место рождения _____ Паспортные данные _____ Адрес регистрации _____ _____ Адрес фактического проживания _____ _____ Тел _____

Кредитор

Заемщик
