

Приложение № 3 к приказу
заместителя генерального
директора ОАО «АИЖК»
от _____ № _____

**Полная стоимость
кредита**

на дату заключения договора

00,00

процентов годовых.

Значение полной стоимости кредита (ПСК) изменяется в течение жизни кредита при изменении параметров и условий кредитования, например, при частичном досрочном погашении кредита, изменении условий страхования и страховых тарифов, изменении размера процентной ставки по кредиту и др. При каждом изменении ПСК кредитор передает/направляет соответствующее письменное уведомление заемщикам.

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № _____

*(кредит на приобретение **квартиры** на этапе строительства с использованием средств материнского капитала; залог (ипотека) прав требований на приобретаемый объект в рамках продукта «Ипотечный кредит для молодых учителей»)**

Город _____

(число, месяц, год прописью) года

_____, являющ_ся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от _____ г. № ____), именуем_ в дальнейшем КРЕДИТОР, в лице _____, действующе_ на основании _____, с одной стороны, и:

гр. _____ (паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____, «____» _____ 20__ года, код подразделения _____), проживающ_ по адресу: _____,

гр. _____ (паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____, «____» _____ 20__ года, код подразделения _____), проживающ_ по адресу: _____,

**Все пояснения по тексту договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием договора и в текст договора не включаются. В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста, номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту договора, подлежат корректировке.*

выступающие в качестве солидарных заемщиков, имеющих солидарные права, обязанности и ответственность,

именуем__ в дальнейшем ЗАЕМЩИК, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий кредитный договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Термины и определения

Используемые в Договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе:

График платежей	Информационный расчет ежемесячных платежей и Разового планового платежа ЗАЕМЩИКА, составляемый КРЕДИТОРОМ и предоставляемый ЗАЕМЩИКУ в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Договору
Ежемесячный платеж	Ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату Части-1 кредита и уплате начисленных на Часть-1 кредита процентов в соответствии с Графиком платежей
Закладная	именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами ЗАЕМЩИКА получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и залог (ипотека) прав требований, вытекающих из [Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве] (здесь и далее в скобках [] курсивом указывается вариант в зависимости от условий сделки) (далее по тексту именуемая Закладная 1), а после государственной регистрации права собственности Залогодателя на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО (далее по тексту именуемая – Закладная 2) - право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона (ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке))
Залогодатель	Собственник НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, заложенного в обеспечение исполнения обязательств по Договору
Залогодержатель (КРЕДИТОР)	Законный владелец Закладной
Материнский (семейный) капитал (МСК)	Средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда РФ на реализацию дополнительных мер государственной поддержки и направляемые Пенсионным фондом РФ (территориальным органом Пенсионного фонда РФ) физическим лицам –

	распорядителям МСК в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»
Объект долевого строительства	Подлежащая передаче ЗАЕМЩИКУ (Залогодателю) квартира, указанная в п. 1.2 Договора, и общее имущество в многоквартирном доме, участие в строительстве которого осуществляется с привлечением средств предоставленного по Договору кредита
Остаток суммы (части-1 и части-2) кредита	Сумма (часть) кредита, указанная в п. 1.1.1 (3.2.1, 3.3.1) Договора, за вычетом произведенных ЗАЕМЩИКОМ платежей в счет ее возврата
Первый процентный период	Период с даты, следующей за датой предоставления кредита, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен кредит (обе даты включительно)
Переплата	Поступивший КРЕДИТОРУ в отсутствие уведомления, указанного в п. 3.1.11.1 Договора, платеж ЗАЕМЩИКА в сумме, превышающей размер обязательств по возврату Остатка суммы кредита, начисленных, но неуплаченных процентов, срок уплаты которых наступил, а также неустойки (при наличии)
Последний процентный период	Период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства ЗАЕМЩИКА по Договору исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно)
Продавец	Сторона, выступающая <i>[застройщиком/цедентом]</i> по <i>[Договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]</i>
Просроченный платеж	Платеж (Разовый плановый платеж, Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные Договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату кредита и/или уплате начисленных процентов
Процентный период	Период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно)
Разовый плановый платеж (РПП)	Платеж, включающий в себя сумму по возврату Части-2 кредита и уплате процентов, начисленных на Часть-2 кредита в соответствии с условиями, определенными в Договоре. РПП может производиться Пенсионным фондом РФ по заявлению заемщика–распорядителя за счет средств МСК и в порядке, установленном в Федеральном законе от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», либо за счет собственных средств ЗАЕМЩИКА
Часть-1 кредита	Часть суммы кредита, указанная в п. 3.2.1 Договора, возвращаемая ЗАЕМЩИКОМ Ежемесячными платежами в

	порядке, установленном разделом 3.2 Договора
Часть-2 кредита	Часть суммы кредита, указанная в п. 3.3.1 Договора, возвращаемая Разовым плановым платежом в порядке, установленном разделом 3.3 Договора

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ кредит, а ЗАЕМЩИК обязуется вернуть КРЕДИТОРУ кредит и уплатить проценты за пользование кредитом на условиях Договора, в том числе:

1.1.1. **Сумма кредита** – ____ (_____) рублей.

1.1.2. **Срок пользования кредитом** – с даты фактического предоставления кредита по:

Вариант в случае если выдача кредита производится в дату подписания Договора:

« ____ » _____ г. *(указывается последнее число месяца окончания срока кредита)*

Вариант в случае если выдача кредита производится в дату, отличную от даты подписания Договора:

последнее число _____-ого *(указывается срок кредита в месяцах) календарного месяца*

(обе даты включительно) при условии исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, предусмотренных Договором.

1.1.3. Проценты за пользование кредитом.

1.1.3.1. Со дня, следующего за днем предоставления кредита, по последнее число месяца (включительно), в котором осуществлена выдача Залогодержателю Закладной 2 процентная ставка оставляет _____ (_____) процентов годовых; *(указывается размер процентной ставки в соответствии с паспортом ипотечного кредитного продукта, действующая до выдачи КРЕДИТОРУ Закладной, предметом ипотеки по которой является приобретенная квартира).*

1.1.3.2. С первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлена выдача Залогодержателю Закладной 2, по дату фактического возврата кредита (включительно), процентная ставка оставляет _____ (_____) процентов годовых. *(указывается размер процентной ставки в соответствии с паспортом ипотечного кредитного продукта, после выдачи КРЕДИТОРУ Закладной предметом ипотеки по которой является приобретенная квартира)*

1.1.3.3. При изменении процентной ставки на условиях настоящего Договора пересчитываются График платежей и размер Ежемесячного платежа ЗАЕМЩИКА. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к Договору и без внесения изменений в Закладную, если таковая составлялась.

1.1.4. **Размер Ежемесячного платежа на дату** заключения Договора составляет ____ (_____) рублей.

- 1.1.5. **Размер РПП** на дату заключения Договора составляет ____ (____) рублей.
- 1.2. Кредит предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в целях постоянного проживания Залогодателя(-ей) в _____ [собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность] _____ (указывается(-ются) Залогодатель(-и)) жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, находящегося по адресу: _____ (указывается строительный адрес), состоящего из ____ комнат, общей проектной площадью ____ кв. м, расположенного на ____ этаже ____ -этажного дома (далее и везде по тексту Договора – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО), стоимостью _____ (____) рублей (указывается стоимость квартиры из Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве), [кадастровый/условный/инвентарный] номер _____ (указывается при наличии) путем участия в долевом строительстве по договору _____ (указывается дата договора и его номер (при наличии)), заключенному между _____ и _____ (далее – [Договор участия в долевом строительстве/договор уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]).
- 1.3. Обеспечением исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору является:
- 1.3.1. Залог (ипотека) прав требований ЗАЕМЩИКА к Продавцу по [Договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве] в пользу КРЕДИТОРА с даты государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований до даты государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.
- 1.3.2. Ипотека НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона, в соответствии со ст. 77 Закона об ипотеке, с даты государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО.
- 1.3.3. Страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА), по условиям которого первым выгодоприобретателем является КРЕДИТОР, в соответствии с п. 4.1.5.1 Договора.
- 1.3.4. Страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного лица в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование ЗАЕМЩИКА), по условиям которого первым выгодоприобретателем является КРЕДИТОР, в соответствии с п. 4.1.5.2 Договора (подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без личного страхования).
- 1.4. Права КРЕДИТОРА по Договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному залогом (ипотекой) прав требований, без предоставления других доказательств существования этого

обязательства, и право залога (ипотеки) прав требований, а после государственной регистрации права собственности Залогодателя на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, подлежат удостоверению Закладной составляемой ЗАЕМЩИКОМ (Залогодателем) в предусмотренном Договором порядке и в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 1.5. ЗАЕМЩИК обязуется вернуть сумму кредита и уплатить проценты за пользование кредитом в порядке и сроки, установленные Договором, за счет собственных средств и за счет средств МСК, предоставляемых на основании Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

- 2.1. Кредит предоставляется ЗАЕМЩИКУ по заявлению в безналичной форме путем перечисления всей суммы кредита на банковский счет № _____ в _____ (указывается наименование банка), открытый на имя _____ (указывается Ф.И.О. заемщика, указанного первым в преамбуле Договора, на имя которого открыт счет) (далее – Счет), не позднее __ (____) рабочих дней, считая с даты _____.
(Возможны иные предусмотренные действующим законодательством РФ и нормативными актами Банка России способы предоставления кредита, при этом КРЕДИТОР вправе самостоятельно изменить данный пункт.)

- 2.2. Кредит предоставляется ЗАЕМЩИКУ на следующих условиях:
- 1) предъявление ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (далее – сертификат) с указанием размера МСК;
 - 2) после оплаты ЗАЕМЩИКОМ разницы в размере _____ (____) рублей между стоимостью НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, указанной в п. 1.2 Договора, и суммой предоставляемого кредита и предоставления документа, подтверждающего получение Продавцом указанных денежных средств (вариант при безналичном расчете – «платежного документа, подтверждающего факт получения указанных средств Продавцом, за исключением случаев, когда банком, обслуживающим счет Продавца, является КРЕДИТОР», вариант при наличном расчете – «расписки Продавца о получении соответствующей суммы» (если Продавец – физическое лицо) или «платежного документа, подтверждающего факт внесения денежных средств в кассу Продавца» (если Продавец – юридическое лицо)).

(В случае если ЗАЕМЩИК является получателем социальной выплаты, которая будет направлена в уплату первоначального взноса после государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА (Залогодателя) на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, КРЕДИТОР вправе по собственному усмотрению изменить подпункт 2) п. 2.2 Договора.)

(При наступлении иного юридического факта, с которым связан момент предоставления кредита, условия предоставления кредита определяются

КРЕДИТОРОМ, предоставляющим кредит в соответствии с правилами, утвержденными КРЕДИТОРОМ и соответствующими действующему законодательству РФ, в том числе нормативным актам Банка России.)

- 2.3. Предоставленная согласно п. 1.1.1 Договора сумма кредита по распоряжению ЗАЕМЩИКА перечисляется в счет оплаты по [Договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве] путем безналичного перечисления на счет Продавца в _____ (указывается наименование банка).
(При осуществлении расчетов по указанному договору иным способом либо в случае если передача денежных средств Продавцу обусловлена наступлением каких-либо событий, КРЕДИТОР вправе самостоятельно изменить формулировку данного пункта.)
- 2.4. Датой фактического предоставления кредита является дата зачисления КРЕДИТОРОМ суммы кредита на Счет (вариант в случае выдачи кредита на банковский счет, открытый ЗАЕМЩИКУ в кредитной организации, отличной от КРЕДИТОРА, – «Датой фактического предоставления кредита в рамках Договора является дата зачисления КРЕДИТОРОМ суммы кредита на корреспондентский счет кредитной организации, в которой на имя ЗАЕМЩИКА открыт Счет»; вариант в случае предоставления кредита в наличной форме – «Датой фактического предоставления кредита является дата выдачи денежных средств в размере суммы кредита ЗАЕМЩИКУ»).

3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

3.1. Общие положения порядка пользования кредитом и его возврата

- 3.1.1. Проценты за пользование кредитом начисляются на Остаток суммы кредита, исчисляемый на начало соответствующего Процентного периода, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления кредита, и по дату фактического возврата кредита либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше, по процентной ставке, указанной в п. 1.1.3 Договора, и с учетом положений пп. 3.1.10.1 и 3.1.10.2 Договора.
- 3.1.2. Расчет Остатка суммы кредита и суммы процентов за пользование кредитом производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых за пользование кредитом, промежуточных округлений в течение Процентного периода не допускается.
- 3.1.3. Базой для начисления процентов за пользование кредитом является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).
- 3.1.4. ЗАЕМЩИК возвращает кредит и уплачивает проценты путем осуществления платежа за Первый процентный период, Ежемесячных платежей, Разового планового платежа и платежа за Последний процентный период.
- 3.1.5. Исполнение обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору может быть осуществлено следующими способами:

- 1) безналичным списанием КРЕДИТОРОМ денежных средств со Счета на счет КРЕДИТОРА на основании разовых или долгосрочных поручений;
- 2) внесением наличных денежных средств в кассу КРЕДИТОРА (при ее наличии);
- 3) списанием по поручению ЗАЕМЩИКА денежных средств с любого из счетов ЗАЕМЩИКА, открытых у КРЕДИТОРА, в счет погашения задолженности по Договору. В случае списания средств в валюте, отличной от валюты кредита, КРЕДИТОР вправе конвертировать денежные средства в валюту обязательства по курсу КРЕДИТОРА на день совершения операции;
- 4) безналичным списанием средств МСК, направленных Пенсионным фондом РФ (территориальным органом Пенсионного фонда РФ) на счет КРЕДИТОРА в счет возврата Части-2 кредита.

3.1.6. В случае если в результате передачи прав на Закладную в соответствии с п. 4.4.4 Договора КРЕДИТОРОМ является некредитная организация, исполнение обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору может быть осуществлено следующими способами:

- 1) безналичным перечислением денежных средств со счетов ЗАЕМЩИКА на счет КРЕДИТОРА;
- 2) безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет КРЕДИТОРА;
- 3) внесением наличных денежных средств в кассу КРЕДИТОРА (при ее наличии);
- 4) безналичным перечислением средств МСК, направленных Пенсионным фондом РФ (территориальным органом Пенсионного фонда РФ), на счет КРЕДИТОРА в счет возврата Части-2 кредита.

3.1.7. В случае передачи прав на Закладную новый КРЕДИТОР направляет ЗАЕМЩИКУ уведомление, в котором указываются реквизиты нового владельца Закладной, необходимые для надлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору.

3.1.8. ЗАЕМЩИК перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), в нижеследующие сроки:

3.1.8.1. Ежемесячные платежи в размере, установленном Договором, должны поступать на счет либо в кассу КРЕДИТОРА не позднее последнего числа Процентного периода с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений КРЕДИТОРА. При наступлении срока исполнения обязательств по уплате Ежемесячного платежа поступивший на счет либо в кассу КРЕДИТОРА платеж принимается в счет исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.8.2. В случае совпадения последнего дня Процентного периода с выходным (праздничным) днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей и РПП является первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем, при условии поступления денежных средств на счет КРЕДИТОРА либо внесения денежных средств в кассу КРЕДИТОРА.

- 3.1.8.3. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет КРЕДИТОРА либо внесения в кассу КРЕДИТОРА денежных средств в сумме Остатка суммы кредита, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но не уплаченных за пользование кредитом процентов, а также сумм неустойки (при наличии).
- 3.1.9. Платеж в счет полного досрочного возврата кредита по Договору включает в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита и уплате начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии). При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы кредита по дату фактического возврата кредита (включительно).
- 3.1.10. В случае возникновения Просроченного платежа КРЕДИТОР:
- 3.1.10.1. Начисляет проценты по ставке, установленной в п. 1.1.3 Договора, на сумму кредита, указанную в Графике платежей для соответствующего Процентного периода, за период, равный количеству дней в соответствующем Процентном периоде, и на Просроченный платеж в счет возврата суммы кредита за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно). Датой фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с пп. 5.2 - 5.5 Договора пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет или в кассу КРЕДИТОРА в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).
- 3.1.10.2. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет возврата суммы кредита, допускает их округление по истечении каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также по факту его полной либо частичной уплаты. Округление процентов производится по математическим правилам с точностью до копеек.
- 3.1.10.3. Уведомляет ЗАЕМЩИКА об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа следующих сумм:
- суммы Просроченных платежей;
 - суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата суммы кредита;
 - суммы неустойки (при наличии).
- 3.1.11. Досрочное полное или частичное исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств по возврату кредита возможно в следующем порядке:
- 3.1.11.1. ЗАЕМЩИК направляет КРЕДИТОРУ уведомление о досрочном возврате кредита не позднее чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа. Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного КРЕДИТОРУ уведомления ЗАЕМЩИКА КРЕДИТОР вправе не учитывать досрочный платеж в указанную ЗАЕМЩИКОМ дату.

- 3.1.11.2. При наличии неисполненных ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору КРЕДИТОР вправе при поступлении платежа, в том числе суммы в счет досрочного возврата кредита, погасить требования, срок исполнения которых наступил, в соответствии с очередностью, установленной пп. 3.2.9, 3.3.8, 3.3.10 Договора.
- 3.1.11.3. После осуществления ЗАЕМЩИКОМ частичного досрочного возврата кредита размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата кредита сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору не заключается. КРЕДИТОР направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Договора. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную.
- 3.1.11.4. С согласия КРЕДИТОРА и при наличии письменного заявления ЗАЕМЩИКА размер Ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического Остатка суммы кредита и срока возврата кредита в соответствии с формулой, указанной в п. 3.2.5 Договора. КРЕДИТОР направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ новый График платежей с учетом соответствующих изменений, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Договора. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную.
- 3.1.12. При осуществлении досрочного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по возврату кредита в полном объеме календарный месяц, в котором осуществлен указанный возврат кредита, считается Последним процентным периодом.
- 3.1.13. При осуществлении платежа в счет досрочного исполнения обязательств по Договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/муниципальными нормативными правовыми актами, а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями договоров, указанных в п.4.1.5 и п. 4.1.7 Договора, п. 3.1.11.1 Договора не применяется. В данном случае ЗАЕМЩИК должен предоставить КРЕДИТОРУ информацию о наличии/отсутствии необходимости в пересчете Ежемесячного платежа в письменной форме. При отсутствии такого уведомления КРЕДИТОР при поступлении досрочного платежа осуществляет пересчет Графика платежей на условиях пересчета срока в соответствии с п. 3.1.11.4 Договора.
- 3.1.14. При осуществлении платежа за счет средств МСК, поступивших в счет исполнения обязательств по Части-2 кредита, КРЕДИТОР учитывает поступившие денежные средства в соответствии с условиями подраздела 3.3 Договора, при этом п. 3.1.11.1 Договора не применяется.

3.2. Порядок пользования Частью-1 кредита и ее возврата

- 3.2.1. Часть-1 кредита в размере _____ (_____) рублей подлежит возврату не позднее [«_____» _____ г. / последнего числа _____-ого календарного месяца с даты фактического предоставления кредита] (вариант указывается в соответствии с п. 1.1.2 Договора).
- 3.2.2. ЗАЕМЩИК погашает Часть-1 кредита и уплачивает проценты, начисленные за пользование Частью-1 кредита, путем осуществления Ежемесячных платежей в сроки, установленные в Графике платежей, с учетом положений пп. 3.1.8 и 3.1.11 Договора, способом, установленном в п. 3.1.5 Договора.
- 3.2.3. Платеж за Первый процентный период по Договору подлежит внесению не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период процентов за пользование Частью-1 кредита.
- 3.2.4. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) ЗАЕМЩИК осуществляет платежи по возврату Части-1 кредита и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячного платежа с учетом положений п. 3.1.10.3 Договора.
- 3.2.5. Размер Ежемесячного платежа определяется по формуле:

$$\text{Размер Ежемесячного платежа} = Ч1 \times \frac{ПС}{1 - (1 + ПС)^{-(III-1)}}$$

где:

Ч1 - Часть-1 кредита на дату выдачи кредита за вычетом произведенных ЗАЕМЩИКОМ платежей в счет ее возврата;

ПС - величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной по Части-1 кредита в соответствии с Договором;

III - количество Процентных периодов, оставшихся до окончания срока кредита, указанного в п. 1.1.2 Договора.

При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи кредита III соответствует сроку, указанному в п. 3.2.1 Договора (в месяцах), минус 1 (один).

- 3.2.5.1. Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до [рубля/копеек], при этом округление производится по математическим правилам.
- 3.2.5.2. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления кредита и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Части-1 кредита в порядке, установленном Договором. Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ по факту выдачи кредита, а также направляется ЗАЕМЩИКУ в сроки, указанные в п. 6.3 Договора, в случаях изменения размера Ежемесячного платежа на условиях Договора.
- 3.2.6. Платеж за Последний процентный период включает в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита в полном объеме и уплате начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии). При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования

Остатком суммы кредита по дату полного исполнения обязательств (включительно), установленную п. 3.1.8.3 Договора. В случае если на момент полного возврата Части-1 кредита общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, превышает размер процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями Договора, размер последнего платежа является корректирующим и включает в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита и суммы начисленных, но неуплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии).

- 3.2.7. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств ЗАЕМЩИКОМ из суммы Ежемесячного платежа, полученного КРЕДИТОРОМ, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по возврату Части-1 кредита.
- 3.2.8. В случае допущения ЗАЕМЩИКОМ просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование Частью-1 кредита начисляются по дату исполнения обязательств включительно в полном объеме либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 3.2.9. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от ЗАЕМЩИКА, для исполнения им обязательств по Части-1 кредита в полном объеме устанавливается следующая очередность удовлетворения требований КРЕДИТОРА:
- 1) в первую очередь – издержки КРЕДИТОРА по получению исполнения обязательств по Договору;
 - 2) во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов, начисленных на Часть-1 кредита;
 - 3) в третью очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
 - 4) в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-1 кредита;
 - 5) в пятую очередь – требование по уплате плановых процентов, начисленных на Часть-1 кредита;
 - 6) в шестую очередь – требование по плановому возврату Части-1 кредита;
 - 7) в седьмую очередь – требование по уплате пеней за Просроченные платежи в счет уплаты процентов, начисленных на Часть-1 кредита;
 - 8) в восьмую очередь – требование по уплате пеней за Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита.
- 3.2.10. КРЕДИТОР вправе руководствоваться очередностью удовлетворения требований, указанной в п. 3.2.9 Договора, вне зависимости от назначения платежей, указанных ЗАЕМЩИКОМ. Стороны пришли к соглашению о том, что КРЕДИТОР вправе вне зависимости от очередности, установленной п. 3.2.9 Договора, в первую очередь погасить требования по возврату Части-1 кредита.
- 3.2.11. При наличии соответствующего письменного заявления ЗАЕМЩИКА, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета/банковского счета иного лица, указанного ЗАЕМЩИКОМ в качестве получателей суммы

Переплаты, сумма Переплаты, превышающая накладные расходы КРЕДИТОРА (в том числе в случае передачи КРЕДИТОРОМ прав на Закладную некредитной организации – владельцу Закладной) по возврату Переплаты, возвращается на банковский счет, указанный в заявлении ЗАЕМЩИКА, за исключением случаев, когда сумма Переплаты была учтена КРЕДИТОРОМ в порядке, предусмотренном п. 3.2.12 Договора, в качестве Ежемесячного платежа и/или досрочного платежа.

3.2.12. При отсутствии письменного заявления ЗАЕМЩИКА, указанного в п. 3.2.11 Договора, в том числе в случае передачи КРЕДИТОРОМ прав на Закладную некредитной организации (владельцу Закладной), сумма Переплаты по усмотрению владельца Закладной может быть принята и учтена в счет исполнения следующих обязательств ЗАЕМЩИКА:

- по уплате Ежемесячного платежа в Процентном периоде (Процентных периодах), следующем за календарным месяцем поступления Переплаты на счет КРЕДИТОРА (владельца Закладной);
- в качестве досрочного платежа по возврату Остатка суммы кредита при получении КРЕДИТОРОМ уведомления, указанного в п. 3.1.11.1 Договора.

3.3. Порядок пользования Частью-2 кредита и ее возврата

3.3.1. Часть-2 кредита в размере ____ (_____) рублей подлежит возврату в срок не позднее 180 (ста восьмидесяти) календарных дней, начиная с даты фактического предоставления кредита.

3.3.2. В целях погашения за счет средств МСК Части-2 кредита и начисленных процентов за пользование Частью-2 кредита заемщик-распорядитель не позднее истечения 2 (двух) месяцев с даты фактического предоставления кредита направляет заявление о распоряжении средствами МСК на улучшение жилищных условий в территориальный орган Пенсионного фонда РФ. Заявление направляется с предъявлением документов, указанных в Правилах подачи заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала, утвержденных Приказом от 26 декабря 2008 г. № 779н, и постановлении Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».

3.3.3. ЗАЕМЩИК погашает Часть-2 кредита и уплачивает проценты, начисленные за пользование Частью-2 кредита, путем осуществления РПП за счет перечисления средств МСК и /или за счет собственных средств.

3.3.4. Расчет РПП осуществляется по формуле:

$$РПП = Ч2 \times \left(1 + \frac{c \times t}{K \times 100}\right),$$

где:

Ч2 – Часть-2 кредита на дату ее выдачи;

c – процентная ставка, установленная в п. 1.1.3 Договора, в процентах годовых;

t – период пользования Частью-2 кредита, в календарных днях;

K – количество календарных дней в календарном году.

Расчет размера РПП производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам.

3.3.5. В случае списания средств МСК в счет исполнения обязательств по Части-2 кредита ранее срока погашения, указанного в п. 3.3.1 Договора, КРЕДИТОР производит расчет размера процентов за пользование средствами Части-2 кредита, исходя из фактического срока пользования ЗАЕМЩИКОМ средствами Части-2 кредита, а также с учетом изменения размера процентной ставки в соответствии с п. 1.1.3. Договора.

3.3.6. В случае поступления средств МСК для погашения задолженности по Части-2 кредита КРЕДИТОР учитывает разницу между суммой поступивших средств и размером РПП на дату поступления (при ее наличии) в качестве досрочного платежа по погашению задолженности по Части-1 кредита по правилам, указанным в п. 3.1.11.3 или 3.1.11.4 Договора (за исключением пеней, начисленных по Части-1 кредита), в следующей очередности:

- 1) в первую очередь – требование по уплате процентов за пользование Частью-2 кредита;
- 2) во вторую очередь – требование по возврату Части-2 кредита;
- 3) в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-1 кредита;
- 4) в четвертую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
- 5) в пятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-1 кредита;
- 6) в шестую очередь – требование по досрочному возврату Части-1 кредита.

Учет поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, производится КРЕДИТОРОМ в день поступления средств МСК на расчетный счет КРЕДИТОРА.

3.3.7. В случае поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, в размере меньшем, чем установлен для планового РПП, в первую очередь погашаются проценты, начисленные на Часть-2 кредита по дату поступления средств МСК, а оставшаяся сумма идет в погашение Части-2 кредита, о чем КРЕДИТОР информирует ЗАЕМЩИКА с указанием оставшейся недополученной суммы. Оставшуюся сумму РПП ЗАЕМЩИК уплачивает в срок, указанный в п. 3.3.1 Договора.

3.3.8. В случае наличия у ЗАЕМЩИКА просрочки исполнения обязательств по Части-2 кредита устанавливается следующая очередность погашения требований КРЕДИТОРА, в зависимости от источника поступления средств:

а) из средств МСК:

- 1) в первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- 2) во вторую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченный платеж в счет возврата Части-2 кредита;
- 3) в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-2 кредита;

б) из собственных средств ЗАЕМЩИКА:

- 1) в первую очередь – издержки КРЕДИТОРА по получению исполнения обязательств по Договору;

- 2) во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- 3) в третью очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченный платеж в счет возврата Части-2 кредита;
- 4) в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-2 кредита;
- 5) в пятую очередь – требование по пеням за просроченные выплаты в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- 6) в шестую очередь – требование по пеням за просроченные выплаты в счет возврата суммы Части-2 кредита.

3.3.9. КРЕДИТОР вправе руководствоваться очередностью удовлетворения требований, указанной в п. 3.3.8 Договора, вне зависимости от назначения платежей, указанных ЗАЕМЩИКОМ. Стороны пришли к соглашению о том, что КРЕДИТОР вправе вне зависимости от очередности, установленной п. 3.3.8 Договора, в первую очередь погасить требования по возврату Части-2 кредита.

3.3.10. В случае наличия у ЗАЕМЩИКА одновременно просрочки исполнения обязательств по Части-1 кредита и Части-2 кредита устанавливается следующая очередность погашения требований КРЕДИТОРА, в зависимости от источника поступления средств:

а) из средств МСК:

- 1) в первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- 2) во вторую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченный платеж в счет возврата Части-2 кредита;
- 3) в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-2 кредита;
- 4) в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-1 кредита;
- 5) в пятую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Части-1 кредита;
- 6) в шестую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-1 кредита;
- 7) в седьмую очередь – требование по уплате плановых процентов за пользование Частью-1 кредита;
- 8) в восьмую очередь – требование по плановому возврату Части-1 кредита;
- 9) в девятую очередь – требование по досрочному возврату Части-1 кредита;

б) из собственных средств ЗАЕМЩИКА:

- 1) в первую очередь – издержки КРЕДИТОРА по получению исполнения обязательств по Договору;
- 2) во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- 3) в третью очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченный платеж в счет возврата Части-2 кредита;
- 4) в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Части-2 кредита;

- 5) в пятую очередь – требование по исполнению обязательств по Части-1 кредита в порядке очередности, установленной в подпунктах 2-6 п. 3.2.9 Договора;
- 6) в шестую очередь – требование по пеням за просроченные выплаты в счет уплаты процентов за пользование Частью-2 кредита;
- 7) в седьмую очередь – требование по пеням за просроченные выплаты в счет возврата суммы Части-2 кредита;
- 8) в восьмую очередь – требования по исполнению обязательств по Части-1 кредита в порядке очередности, установленной подпунктах 7-8 п. 3.2.9 Договора.

3.3.11. КРЕДИТОРУ принадлежит право устанавливать очередность удовлетворения требований, указанную в п. 3.3.10 Договора, вне зависимости от назначения платежей, указанных ЗАЕМЩИКОМ. Стороны пришли к соглашению о том, что КРЕДИТОР вправе вне зависимости от очередности, установленной п. 3.3.10 Договора, в первую очередь погасить требования по возврату Остатка суммы кредита.

3.3.12. ЗАЕМЩИК может производить полное досрочное исполнение обязательств по Части-2 кредита. При поступлении средств МСК в размере меньшем, чем размер РПП, осуществляется частичное досрочное исполнение обязательств по Части-2 кредита на условиях п. 3.3.7 Договора.

3.3.13. При осуществлении ЗАЕМЩИКОМ полного досрочного исполнения обязательств по возврату Части-2 кредита проценты по Части-2 кредита, начисленные по дату такого досрочного возврата в соответствии с условиями Договора, подлежат уплате в дату полного досрочного исполнения обязательств по возврату Части-2 кредита.

3.3.14. Для осуществления РПП за счет средств МСК ЗАЕМЩИК – распорядитель МСК направляет в Пенсионный фонд РФ заявление о распоряжении средствами МСК и указывает в нем вид расходов, на которые направляются средства МСК, а именно «для улучшения жилищных условий», а также размер указанных средств. Если средства МСК на улучшение жилищных условий направляет супруг лица, получившего сертификат, данное обстоятельство указывается в заявлении.

3.3.15. Заявление о распоряжении подается с предъявлением следующих документов:

- 1) подлинник сертификата (его дубликат в случае утраты или порчи сертификата) на МСК;
- 2) страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования заемщика – распорядителя МСК;
- 3) документы, удостоверяющие личность, место жительства (пребывания) заемщика – распорядителя МСК;
- 4) документы, удостоверяющие личность, место жительства (пребывания) и полномочия представителя ЗАЕМЩИКА – распорядителя МСК, – в случае подачи заявления о распоряжении через представителя заемщика – распорядителя МСК.

3.3.16. К заявлению о распоряжении МСК прилагаются следующие документы (их копии, верность которых засвидетельствована в установленном законом порядке):

- 1) копия разрешения органа опеки и попечительства о расходовании средств материнского капитала на улучшение жилищных условий (в

случае подачи заявления о распоряжении средствами МСК опекунами (попечителями) или приемными родителями несовершеннолетнего ребенка (детей));

- 2) копии документов, подтверждающих приобретение несовершеннолетним ребенком (детьми) дееспособности в полном объеме до достижения совершеннолетия (свидетельство о браке, решение органа опеки и попечительства или решение суда об объявлении несовершеннолетнего полностью дееспособным), – в случае подачи заявления о распоряжении средствами МСК несовершеннолетним ребенком (детьми);
- 3) документы, указанные в Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 № 862, в том числе:
 - а) копия Договора;
 - б) справка КРЕДИТОРА о размерах Остатка суммы кредита и остатка задолженности по выплате процентов за пользование всей суммой кредита;
 - в) свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием кредитных средств, либо копия договора участия в долевом строительстве, либо выписка из реестра членов кооператива, подтверждающая членство в кооперативе лица, получившего сертификат, или супруга лица, получившего сертификат.

При приеме заявления о распоряжении средствами МСК территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации выдает ЗАЕМЩИКУ расписку-уведомление о приеме заявления (при направлении заявления о распоряжении по почте – направляет извещение о дате получения заявления о распоряжении). ЗАЕМЩИК обязан в течение 7 (семи) рабочих дней после регистрации заявления Пенсионным фондом РФ предоставить данную расписку-уведомление КРЕДИТОРУ.

3.3.17. Средства МСК перечисляются Пенсионным фондом РФ (территориальным органом Пенсионного фонда РФ) в безналичном порядке на указанный банковский счет КРЕДИТОРА.

3.3.18. При просрочке внесения РПП ЗАЕМЩИК не уплачивает неустойку, предусмотренную Договором за просрочку возврата Части-2 кредита и погашения начисленных процентов, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты наступления срока возврата Части-2 кредита и погашения начисленных процентов, при условии возникновения такой просрочки по независящим от ЗАЕМЩИКА причинам. Подтверждением того, что просрочка произошла по независящим от ЗАЕМЩИКА причинам, является наличие у ЗАЕМЩИКА уведомления или копии решения Пенсионного фонда РФ (территориального органа Пенсионного фонда РФ) об удовлетворении заявления о распоряжении МСК, а также справки из Пенсионного фонда РФ (территориального органа Пенсионного фонда РФ) о причинах задержки выплаты денежных средств.

- 3.3.19. С даты фактического возникновения просрочки по возврату Части-2 кредита и по дату фактического погашения Части-2 кредита либо по дату расторжения настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше КРЕДИТОРОМ продолжают начисляться проценты на Часть-2 кредита по ставке, указанной в п. 1.1.3 Договора.
- 3.3.20. По истечении указанного в п. 3.3.18 Договора срока при просрочке в исполнении обязательств ЗАЕМЩИКОМ по Части-2 кредита размер РПП увеличивается на сумму неустойки в порядке и размере, установленном в пп. 5.4 и 5.5 Договора, о чем КРЕДИТОР уведомляет ЗАЕМЩИКА.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАЕМЩИК обязуется:

- 4.1.1. Возвратить полученный кредит и уплатить проценты, начисленные за пользование кредитом, а также уплатить сумму неустойки (при наличии).
- 4.1.2. Осуществлять платежи в счет возврата кредита и уплаты процентов в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 Договора.
- 4.1.3. Осуществить следующие действия:
- 4.1.3.1. Не позднее 1 (одного) месяца, считая от даты подписания *[Договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, а также составить Закладную 1 по форме, предоставленной КРЕДИТОРОМ, и совершить все действия, необходимые для выдачи составленной Закладной 1 КРЕДИТОРУ органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.
- 4.1.3.2. Не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты выдачи Закладной 1 первоначальному Залогодержателю органом, осуществившим государственную регистрацию прав, произвести оценку прав требований у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям КРЕДИТОРА.
- 4.1.3.3. До момента фактического предоставления кредита выполнить действия, изложенные в п. 2.2 Договора. *(в случае если ЗАЕМЩИК является получателем социальной выплаты, которая будет направлена в уплату первоначального взноса после государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА (Залогодателя) на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, КРЕДИТОР вправе по собственному усмотрению изменить данный пункт).*
- 4.1.4. После ввода в эксплуатацию дома, в котором находится НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче Объекта долевого строительства ЗАЕМЩИКУ:
- 4.1.4.1. Передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, *[Договор участия в долевом строительстве/договор уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО и ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в пользу КРЕДИТОРА (предварительно уведомив об этом КРЕДИТОРА);

- 4.1.4.2. После государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО произвести оценку НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям КРЕДИТОРА;
- 4.1.4.3. Осуществить все необходимые действия по оформлению Закладной 2 по составленной КРЕДИТОРОМ форме и передать ее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.1.4.4. Предъявить КРЕДИТОРУ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО с указанием обременения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ипотекой.
- 4.1.5. Застраховать за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям КРЕДИТОРА:
- 4.1.5.1. В течение __ (___) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (имущественное страхование), в пользу КРЕДИТОРА до окончания срока действия Договора, заключив договор (полис) страхования (имущественное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР. *(КРЕДИТОР самостоятельно устанавливает сроки заключения договоров страхования. При этом срок не должен превышать 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО)*
- 4.1.5.2. В течение __ (___) рабочих дней с даты заключения Договора – имущественные интересы, связанные с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование) ЗАЕМЩИКА в пользу КРЕДИТОРА до окончания срока действия Договора, заключив договоры (полисы) страхования (личное страхование), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР *(подпункт исключается в случае выбора ЗАЕМЩИКОМ продукта без личного страхования. КРЕДИТОР вправе указать иные даты заключения договоров личного страхования.)*.
- Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше Остатка суммы кредита, увеличенного на 10% (десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства РФ. При этом страховая сумма по договорам (полисам) страхования имущества не может превышать действительной стоимости НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.
- 4.1.6. Представить КРЕДИТОРУ в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договоров, указанных в п. 4.1.5 Договора, подлинные экземпляры договоров (полисов) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.
- 4.1.7. Обеспечивать страхование согласно условиям п. 4.1.5.1 и п. 4.1.5.2 *(включается в текст при наличии этого подпункта)* Договора до

окончания срока действия Договора и представлять КРЕДИТОРУ не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по договорам страхования рисков, указанных в п. 4.1.5.1 и п. 4.1.5.2 (включается в текст при наличии этого подпункта) Договора.

- 4.1.8. Направить страховую выплату по договорам страхования, указанным в п.п. 4.1.5 и 4.1.7 Договора, в счет погашения требований КРЕДИТОРА по Договору.
- 4.1.9. Досрочно вернуть кредит, уплатить начисленные проценты за пользование кредитом и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления КРЕДИТОРОМ письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по Договору по основаниям в соответствии с п. 4.4.1 Договора.
- 4.1.10. До государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО:
- не совершать уступку заложенных прав требований ЗАЕМЩИКА;
 - не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости прав требований;
 - принимать меры, необходимые для защиты прав требований со стороны третьих лиц;
 - незамедлительно уведомлять КРЕДИТОРА любым доступным способом о любых изменениях прав требований, являющихся предметом залога, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные права требования.
- 4.1.11. Предоставлять возможность КРЕДИТОРУ не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
- 4.1.12. Не отчуждать НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА.
- 4.1.13. Не сдавать НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО внаем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА.
- 4.1.14. Принимать меры, необходимые для сохранности НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, включая текущий и капитальный ремонт жилья.
- 4.1.15. Уведомить КРЕДИТОРА о возникновении угрозы утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
- 4.1.16. По требованию КРЕДИТОРА не чаще двух раз в течение года предоставлять КРЕДИТОРУ информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от КРЕДИТОРА.
- 4.1.17. Уведомлять КРЕДИТОРА об изменении сведений, указанных в разделе 7 Договора, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса КРЕДИТОРА путем предоставления (направления) КРЕДИТОРУ письменного уведомления.

- 4.1.18. Предоставлять КРЕДИТОРУ сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса РФ) в части, касающейся изменения правового режима НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса КРЕДИТОРА.
- 4.1.19. Незамедлительно уведомить КРЕДИТОРА (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении) о задержке осуществления РПП по независящим от ЗАЕМЩИКА причинам с момента, как это стало известно ЗАЕМЩИКУ, путем предоставления документа из Пенсионного фонда РФ (территориального органа Пенсионного фонда РФ), свидетельствующего о данном факте.
- 4.1.20. Для подтверждения намерений произвести РПП по Договору за счет средств МСК:
- 1) после подачи в территориальный орган Пенсионного фонда РФ и регистрации заявления о распоряжении средствами МСК предоставить КРЕДИТОРУ расписку-уведомление (извещение) о регистрации заявления о распоряжении средствами МСК в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения такой расписки-уведомления (извещения) в Пенсионном фонде РФ;
 - 2) после получения уведомления территориального органа Пенсионного фонда РФ об удовлетворении или отказе в удовлетворении заявления заемщика-распорядителя о распоряжении МСК предоставить его КРЕДИТОРУ в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения уведомления.
- 4.1.21. Оформить заявление о предоставлении права КРЕДИТОРУ получать сведения в Пенсионном фонде РФ о размере МСК.
- 4.1.22. По требованию КРЕДИТОРА предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Договору.
- 4.1.23. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора, в том числе в случае если КРЕДИТОР возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя КРЕДИТОРА в соответствии с п. 4.4.6 Договора.
- 4.2. ЗАЕМЩИК имеет право:
- 4.2.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат кредита на условиях, установленных Договором.
 - 4.2.2. До фактического предоставления кредита отказаться от получения кредита по Договору, направив письменное заявление КРЕДИТОРУ. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения указанного заявления КРЕДИТОРОМ.
- 4.3. КРЕДИТОР обязуется:
- 4.3.1. Предоставить ЗАЕМЩИКУ кредит в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, установленные Договором, при условии исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств, предусмотренных Договором.

- 4.3.2. В срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подачи документов, указанных в п. 4.1.4.3 Договора, на государственную регистрацию получить в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав, Закладную 2.
- 4.3.3. В случае передачи прав на Закладную новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом ЗАЕМЩИКА в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав на Закладную к новому владельцу Закладной с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору.
- 4.3.4. В случае прекращения действия Договора в связи с исполнением ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной Залогодателю в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ.
- 4.3.5. На основании письменного заявления ЗАЕМЩИКА безвозмездно предоставить справку о размере Остатка суммы кредита и размере начисленных, но неуплаченных процентов за пользование кредитом, и штрафных санкций, установленных Договором.
- 4.3.6. В случае поступления денежных средств по договорам, указанным в п. 4.1.5 и п. 4.1.7 Договора, направить поступившие денежные средства на погашение задолженности по кредиту в порядке, указанном в п. 3.2.9 и пп. б) п. 3.3.10 Договора.
- 4.3.7. В порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ, предоставлять ЗАЕМЩИКУ информацию о полной стоимости кредита и полной сумме, подлежащей к выплате ЗАЕМЩИКОМ, а также перечень и размеры платежей ЗАЕМЩИКА, связанных с несоблюдением им условий Договора.
- 4.4. КРЕДИТОР имеет право:
- 4.4.1. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, обратиться в суд с требованием о расторжении Договора, а также потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы кредита, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:
- а) при просрочке осуществления ЗАЕМЩИКОМ очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
 - б) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна;
 - в) в случае прекращения прав требований ЗАЕМЩИКА, являющихся предметом залога (ипотеки), в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требований, решения суда или по иному основанию;
 - г) в случае полной или частичной утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;

- д) в случае необоснованного отказа или уклонения ЗАЕМЩИКА от подписания передаточного акта или другого документа о передаче Объекта долевого строительства, а так же в случае если в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания ЗАЕМЩИКОМ и Застройщиком передаточного акта или другого документа о передаче ЗАЕМЩИКУ Объекта долевого строительства ЗАЕМЩИКОМ не будет предоставлен документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО и ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона, в соответствии с п. 4.1.4 Договора;
 - е) при грубом нарушении правил пользования НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
 - ж) при необоснованном отказе КРЕДИТОРУ в проверке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
 - з) при обнаружении незаявленных обременений на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО;
 - и) при неисполнении или ненадлежащем исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств по страхованию НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
 - к) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 4.4.2. Обратить взыскание на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО либо права требования, вытекающие из *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* при неисполнении требований КРЕДИТОРА в случаях, установленных в п. 4.4.1 Договора.
- 4.4.3. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, обратиться в суд с требованием о расторжении Договора, а также, если на момент нарушения состоялся факт выдачи кредита, – возврата суммы кредита, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) при существенном нарушении ЗАЕМЩИКОМ условий Договора, в том числе в случаях:
- а) нецелевого использования ЗАЕМЩИКОМ кредита;
 - б) неисполнения или ненадлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ любого из обязательств, предусмотренных Договором, *[Договором участия в долевом строительстве/договором уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]*, если такое неисполнение влечет утрату прав требования ЗАЕМЩИКА по *[Договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]*.
 - в) обнаружения КРЕДИТОРОМ недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных ЗАЕМЩИКОМ документах для получения кредита.
- 4.4.4. Уступить права требования по Договору, в том числе путем передачи прав на Закладную третьим лицам, включая некредитные организации, в

соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и передачи самой Закладной.

4.4.5. Проверять целевое использование кредита.

4.4.6. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя КРЕДИТОРА.

4.4.7. Передавать Закладную в залог третьим лицам.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. ЗАЕМЩИК отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим ЗАЕМЩИКУ имуществом в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.2. При нарушении сроков возврата Части-1 кредита ЗАЕМЩИК уплачивает по требованию КРЕДИТОРА неустойку в виде пеней в размере 0,1% (ноля целых одной десятой процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы Части-1 кредита за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет КРЕДИТОРА (включительно).
- 5.3. При нарушении сроков уплаты начисленных за пользование Частью-1 кредита процентов ЗАЕМЩИК уплачивает по требованию КРЕДИТОРА неустойку в виде пеней в размере 0,1% (ноля целых одной десятой процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет КРЕДИТОРА (включительно).
- 5.4. При нарушении сроков возврата Части-2 кредита ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ неустойку в виде пеней в размере 0,01% (ноля целых одной сотой процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы Части-2 кредита за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет КРЕДИТОРА/уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица (включительно).
- 5.5. При нарушении сроков уплаты начисленных за пользование Частью-2 кредита процентов ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ неустойку в виде пеней в размере 0,01% (ноля целых одной сотой процента) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов за пользование Частью-2 кредита, за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет КРЕДИТОРА/уполномоченного КРЕДИТОРОМ лица (включительно).
- 5.6. При нарушении КРЕДИТОРОМ срока предоставления кредита, предусмотренного п. 2.1 Договора, КРЕДИТОР выплачивает ЗАЕМЩИКУ неустойку в виде пеней в размере __ процентов от суммы непредоставленного кредита за каждый календарный день просрочки, но не более 3% (трех процентов) от суммы кредита. Действие настоящего пункта не распространяется на отказ КРЕДИТОРА в предоставлении ЗАЕМЩИКУ кредита в случаях, установленных действующим законодательством РФ и Договором (данный пункт по усмотрению КРЕДИТОРА может быть изменен/исключен).

- 5.7. ЗАЕМЩИК несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной КРЕДИТОРОМ.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Информация о полной стоимости кредита по Договору (далее и везде по тексту Договора – ПСК) доводится КРЕДИТОРОМ до сведения ЗАЕМЩИКА в Приложении к Договору в целях информирования и достижения однозначного понимания ЗАЕМЩИКОМ затрат, связанных с получением и использованием кредитных средств.

- 6.1.1. Расчет ПСК производится по формуле:

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

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 денежного потока (платежа) по Договору.

- 6.1.2. При изменении условий Договора, влекущих изменение ПСК, новое (уточненное) значение ПСК доводится КРЕДИТОРОМ до сведения ЗАЕМЩИКА в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

- 6.1.3. В случае передачи КРЕДИТОРОМ прав на Закладную некредитной организации в порядке, установленном законодательством РФ, обязательство по п. 6.1.2 Договора утрачивает свою силу.

- 6.2. Процедуры государственной регистрации [*Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве*], права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Закладной, Договора/копии Договора, платежного документа, подтверждающего предоставление кредита как доказательства заключения Договора, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ действий в отношении Закладной, а также выдачи Закладной производятся под контролем КРЕДИТОРА. Во исполнение настоящего условия:

- ЗАЕМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей КРЕДИТОРА или риелторской компании), полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с передачей на государственную регистрацию [*Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве*], Закладной и регистрацией права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, а также залога (ипотеки) прав требований в месте и во время, назначенное КРЕДИТОРОМ по согласованию с органом, осуществляющим

- государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- ЗАЕМЩИК оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией [*Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве*] залога (ипотеки) прав требований, государственной регистрацией права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, включая (но не ограничиваясь) уплату государственной пошлины, тарифа за нотариальное удостоверение необходимых доверенностей и копий документов.
- 6.3. Сроки предоставления КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ Графика платежей.
- 6.3.1. КРЕДИТОР не позднее даты предоставления кредита направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ График платежей, который подписывается Сторонами. График платежей рассчитывается на весь срок кредита исходя из размера процентной ставки, действующей на дату заключения Договора.
 - 6.3.2. В случае осуществления частичного досрочного возврата кредита КРЕДИТОР подписывает и направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ новый График платежей в уведомительном порядке исходя из условий Договора в срок до 10 (десятого) числа месяца, следующего за месяцем совершения ЗАЕМЩИКОМ частичного досрочного возврата кредита.
 - 6.3.3. При изменении процентной ставки в соответствии с п. 1.1.3. Договора КРЕДИТОР предоставляет ЗАЕМЩИКУ новый График платежей в срок не позднее даты ввода нового значения процентной ставки в действие.
 - 6.3.4. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИК по требованию КРЕДИТОРА обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по подписанию последнего из полученных от КРЕДИТОРА Графиков платежей и передаче его КРЕДИТОРУ.
- 6.4. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что обязательства ЗАЕМЩИКА по Договору не могут быть прекращены путем зачета встречных требований ЗАЕМЩИКА к КРЕДИТОРУ и/или к любому из последующих кредиторов (законных владельцев Закладной) по Договору, в том числе в случае передачи прав на Закладную.
- 6.5. При возникновении споров между КРЕДИТОРОМ и ЗАЕМЩИКОМ по вопросам исполнения 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. Стороны пришли к соглашению о том, что споры по иску КРЕДИТОРА об обращении взыскания на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО либо права требования, вытекающие из [*Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве*] подлежат рассмотрению судом по месту нахождения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.
- 6.6. Настоящим ЗАЕМЩИК дает согласие на предоставление/получение КРЕДИТОРОМ и/или любым владельцем Закладной информации о ЗАЕМЩИКЕ в бюро кредитных историй в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством РФ.

- 6.7. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами договорных обязательств либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.
- 6.8. Условия Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон, дополнения и изменения к Договору должны производиться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных Договором. В случае необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную и иные документы, оформляемые в рамках исполнения Договора.
- 6.9. Договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.
- 6.10. В случае обращения КРЕДИТОРОМ взыскания на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО либо права требования, вытекающие из *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]* по основаниям, установленным действующим законодательством и Договором, либо взыскания задолженности по Договору, Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора с даты вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО/права требования, вытекающие из *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]*/взыскании задолженности по Договору. В случае отмены указанных в настоящем пункте вступивших в законную силу решений суда соглашение о расторжении Договора, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон не прекратившимися и действующими на условиях Договора. Соглашение о расторжении договора, выраженное в настоящем пункте, не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия Договора, и вступает в силу с дат, указанных в настоящем пункте. Соглашение о расторжении Договора вступает в силу при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений.
- 6.11. В случае отказа в государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА или залога (ипотеки) прав требования, вытекающих из *[Договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве]*, Стороны пришли к соглашению о том, что Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации.
- 6.12. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства РФ.
- 6.13. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Договора, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, и открытие Счета будут осуществляться КРЕДИТОРОМ на имя _____ (Ф.И.О. заемщика, указанного первым в преамбуле Договора, на имя которого открыт счет). Переписка будет осуществляться по следующему адресу:

_____. Вся корреспонденция, направляемая по указанному адресу и полученная кем-либо из заемщиков, участвующих в сделке (добавляется в случае, если заемщиков двое и более), считается направленной надлежащим образом и полученной ЗАЕМЩИКОМ в порядке и сроки, установленные Договором. Указанный адрес может быть изменен ЗАЕМЩИКОМ путем письменного уведомления КРЕДИТОРА. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления КРЕДИТОРОМ.

- 6.14. В случае изменения адреса, указанного в п. 6.13 Договора, и неуведомления об этом КРЕДИТОРА вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в п. 6.13 Договора, считается направленной надлежащим образом и полученной ЗАЕМЩИКОМ в порядке и сроки, установленные Договором.
- 6.15. Вся корреспонденция в адрес ЗАЕМЩИКА направляется КРЕДИТОРОМ почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным КРЕДИТОРУ способом или вручается лично ЗАЕМЩИКУ, указанному в п. 6.13 Договора. 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 указанного ЗАЕМЩИКА по адресу, указанному в Договоре, либо отказа ЗАЕМЩИКА в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной ЗАЕМЩИКОМ по истечении этого срока.
- 6.16. Подписав Договор, ЗАЕМЩИК выражает свое безусловное письменное согласие на уступку прав требований КРЕДИТОРА, вытекающих из Договора, некредитной организации.
- 6.17. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 6.18. Договор составлен на __ (____) листах в __ (____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, __ (____) – для КРЕДИТОРА, по одному – для каждого ЗАЕМЩИКА (при необходимости могут быть добавлены иные лица).
- 6.19. Подписывая Договор, ЗАЕМЩИК выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными Договором условиями, а также подтверждает, что на момент подписания Договора ЗАЕМЩИКОМ получены разъяснения о содержании всех условий Договора, Сторонами достигнуто соглашение по содержанию Договора и каждому из его условий.

7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

КРЕДИТОР

ЗАЕМЩИК

Фамилия, _____, имя, _____, отчество: _____

Адрес регистрации: _____

Дата рождения « _____ » _____ г.,

Паспорт гражданина РФ: _____,

выдан _____

_____, «___» _____ Г.
Телефоны:
домашний: () _____,
служебный: () _____,
мобильный: () _____,
мобильный (для смс-информирования):
() _____,
e-mail: _____.

(подпись)

(Комментарий: форма изложения раздела 7 может изменяться по усмотрению КРЕДИТОРА. В подразделе «ЗАЕМЩИК» указан минимальный перечень полей, которые должны быть заполнены. Данные вносятся по каждому из заемщиков, если их двое и более.)

**Информация об условиях предоставления кредита
по состоянию на дату заключения Договора**

Условия предоставления кредита

<input type="text"/>	сумма Части-1 кредита, руб.	<input type="text"/>	способ погашения Части-1 кредита
<input type="text"/>	сумма Части-2 кредита, руб.	<input type="text"/>	способ погашения Части-2 кредита
<input type="text"/>	срок возврата Части-1 кредита, мес.	<input type="text"/>	размер Ежемесячного платежа, руб.
<input type="text"/>	срок возврата Части-2 кредита, дней	<input type="text"/>	Размер Разового планового платежа, руб.
<input type="text"/>	процентная ставка, % годовых	<input type="text"/>	размер первоначального взноса, % от стоимости НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА
<input type="text"/>	полная стоимость кредита, % годовых		

Плановые платежи, производимые ЗАЕМЩИКОМ за весь срок кредитования

<input type="text"/>	погашение кредита, руб.	<input type="text"/>	платежи при предоставлении и в процессе обслуживания кредита в пользу КРЕДИТОРА, руб.
<input type="text"/>	проценты по кредиту, руб.	<input type="text"/>	платежи при предоставлении и в процессе обслуживания кредита в пользу третьих лиц, руб.
<input type="text"/>	всего платежей по кредиту, руб.	<input type="text"/>	размер платежей, связанных с предоставлением и обслуживанием кредита,

% от суммы кредита

Информация о платежах по ипотечному кредиту, включенных в расчет полной стоимости кредита*

Платежи в пользу КРЕДИТОРА

№п.п.	Наименование	Сумма	Момент оплаты
1.	Погашение Остатка суммы кредита	В соответствии с Графиком платежей	Ежемесячные платежи
2.	Уплата плановых процентов по кредиту	В соответствии с Графиком платежей	Ежемесячные платежи
3.	Комиссии, связанные с рассмотрением заявки и оформлением кредита	0 (ноль) рублей РФ	Не взимается
4.	Плата за выдачу кредита	0% (ноль процентов) от суммы кредита 0 (ноль) рублей РФ	Не взимается
5.	Комиссия за открытие, ведение (обслуживание) счета	0 (ноль) рублей РФ	Не взимается
6.	Комиссия за расчетное и операционное обслуживание	___ (___) рублей РФ	Единовременно в момент обращения по тарифам банка
7.	Плата за аренду индивидуальной сейфовой ячейки	___ (___) рублей РФ	Единовременно на момент закладки денежных средств в сейфовую ячейку в зависимости от размера ячейки и срока аренды
8.	Плата за открытие аккредитива	___ (___) рублей РФ	Единовременно по тарифам банка
9.	Комиссия за выпуск и обслуживание кредитных и расчетных карт	___ (___) рублей РФ	[Единовременно /ежемесячно/ежегодно] по тарифам банка
	ИТОГО платежей в пользу КРЕДИТОРА:	___ (___) рублей РФ	

Платежи в пользу третьих лиц

10.	Расходы, связанные с проведением оценки рыночной стоимости недвижимости (если оценка производится за счет средств ЗАЕМЩИКА)	___ (___) рублей РФ	Единовременно при заключении договора об оценке рыночной стоимости
11.	Страхование жизни и здоровья ЗАЕМЩИКА	<input type="checkbox"/>	За весь срок кредитования (уплачивается в периоды, установленные договором страхования)
		<input type="checkbox"/>	
	ИТОГО платежи в пользу третьих лиц:	___ (___) рублей РФ	

* перечень платежей и их наименование, за исключением пп. 1-5, могут уточняться КРЕДИТОРОМ

Перечень платежей по ипотечному кредиту, не включенных в расчет полной стоимости кредита**

1.	Проценты, начисленные на сумму Просроченного платежа в счет возврата суммы кредита	Начисляются за каждый день просрочки
2.	Пени, связанные с несоблюдением ЗАЕМЩИКОМ условий Договора	Начисляются за каждый день просрочки
3.	Комиссия за получение (погашение) кредита наличными деньгами (за кассовое обслуживание), в том числе с использованием банкоматов	Единовременно в момент обращения
4.	Расходы, связанные с оплатой услуг риелтора	Единовременно в момент обращения
5.	Государственные пошлины за регистрацию права собственности	Единовременно в момент обращения
6.	Затраты на нотариальное удостоверение документов, необходимых для предоставления кредита и государственной регистрации права собственности	Единовременно в момент обращения
7.	Страхование предмета залога (НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА) от рисков утраты и ущерба	За весь срок кредитования (уплачивается в периоды, установленные договором страхования)

** перечень платежей и их наименования могут уточняться КРЕДИТОРОМ

КРЕДИТОР и ЗАЕМЩИК настоящим подтверждают, что:

1. ЗАЕМЩИК уведомлен о дополнительных расходах в пользу КРЕДИТОРА и третьих лиц, связанных с предоставлением и обслуживанием кредита.
2. Настоящий документ составлен на основании информации, которая была предоставлена КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ на момент подписания Договора.
3. КРЕДИТОР до заключения Договора _____ (указывается дата) довел до сведения ЗАЕМЩИКА информацию о полной стоимости кредита в соответствии с Указанием Банка России от 13.05.2008 № 2008-У «О порядке расчета и доведения до заемщика - физического лица полной стоимости кредита», а также информацию о перечне и размере платежей ЗАЕМЩИКА, связанных с несоблюдением им условий Договора.
4. КРЕДИТОР не устанавливал и не взимал с ЗАЕМЩИКА:
 - 4.1. Плату за выдачу кредита.
 - 4.2. Комиссии за открытие, ведение (обслуживание) счета.
 - 4.3. Сборы или иные платежи, связанные с рассмотрением заявки на предоставление кредита, проведением экспертизы анкетных данных ЗАЕМЩИКА и предоставленных и подписываемых ЗАЕМЩИКОМ документов, оформлением документов по кредиту.

ФИО ЗАЕМЩИКА	Подпись	Дата
ФИО ЗАЕМЩИКА	Подпись	Дата
ФИО ЗАЕМЩИКА	Подпись	Дата
ФИО, должность уполномоченного на подписание от имени КРЕДИТОРА лица	Подпись	Дата

М.П.

ОСНОВНЫЕ РИСКИ ЗАЕМЩИКА ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Закключая кредитный договор, заемщик должен правильно оценить свои финансовые возможности, поскольку он принимает на себя долгосрочные обязательства своевременно погашать задолженность по основному долгу и проценты за пользование кредитом. При принятии решения заемщику целесообразно также учитывать следующие риски.

Риск потери/снижения доходов. Данный риск обусловлен потерей работы, снижением заработной платы, повышением расходов ЗАЕМЩИКА, потерей дохода вследствие утраты трудоспособности. Данный вид риска минимизирован требованием кредитора, ограничивающим отношение ежемесячных платежей заемщика по ипотечному кредиту, включая платежи по другим кредитам и обязательствам, к ежемесячному доходу заемщика величиной 45%. В целях комплексной защиты заемщику рекомендуется заранее застраховать свою жизнь и здоровье (впоследствии за счет страховки может быть осуществлено погашение кредита).

Риск падения стоимости залога. Если рыночная стоимость заложенного жилья значительно снизилась (например, во время кризиса), то при возникновении у заемщика финансовых затруднений и продажи заложенного жилья полученной суммы может не хватить на погашение задолженности по кредиту. При этом в ряде случаев заемщик может остаться еще и должным кредитору.

Риск дефолта и выселения. У любого заемщика могут возникнуть непредвиденные затруднения с погашением кредита. Важно понимать, что в случае отсутствия у заемщика возможности оплачивать кредит сегодня и в ближайшем будущем залоговое жилье может быть продано с торгов с целью погашения накопившейся задолженности по кредиту. Для того, чтобы минимизировать задолженность, оптимизировать процесс ее погашения и сохранить жилье, заемщику необходимо оперативно обратиться к кредитору за реструктуризацией задолженности.

Риск утраты предмета залога. Приобретая недвижимость, стоит учесть, что существует риск уничтожения или повреждения (пожар, затопление, взрыв и т. д.) предмета залога (жилого помещения), что является основанием для предъявления кредитором требования о полном досрочном погашении ипотечного кредита. В целях минимизации указанного риска законодательством установлено требование об обязательном страховании залогодателем предмета залога. Получение ипотечного кредита требует своевременной оплаты страховой премии.

Риск при участии в долевом строительстве. В случае участия заемщика в долевом строительстве основным видом риска является риск незавершения или несвоевременного завершения строительства жилого дома. Этот риск частично оправдан тем, что цена жилья в период строительства зачастую ниже, чем после его окончания. Выполнение застройщиками требований ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» гарантирует максимальную защиту интересов заемщика, приобретающего жилье путем заключения договора участия в долевом строительстве. Рекомендуется приобретать жилье, строительство которого осуществляется в рамках вышеуказанного.