

Приложение № 3
УТВЕРЖДЕНО
приказом заместителя
генерального директора
ОАО «АИЖК»
от 19.12. 2013 г. № 314-од
(с учетом изменений,
утвержденных приказом от
27.02.2014 № 32-од)

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 заемщику.

Максимальное значение ПСК, рассчитанное исходя из максимального размера процентной ставки ___% годовых, который может быть установлен согласно условиям Договора, – **00,00** % годовых

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № _____

(кредит на приобретение **квартиры/земельного участка с жилым домом**; ипотека в силу закона)¹

¹ Все пояснения по тексту Договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием Договора и в текст Договора не включаются. Пункты/условия, выделенные цветным шрифтом, в т.ч. приведенные в [] скобках, включаются в текст договора в зависимости от вида ипотечного кредитного продукта. 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.

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 _____, действующ__ на основании _____, с одной стороны и гр. _____ (паспорт: серия _____, номер _____, выдан _____, _____ г., код подразделения _____), проживающ__ по адресу: _____, Свидетельство о праве участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на получение целевого жилищного займа, серия _____ № _____ от _____ г., именуем__ в дальнейшем ЗАЕМЩИК или ЗАЛОГОДАТЕЛЬ, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий кредитный договор (далее – Договор) о нижеследующем.

Термины и определения

Используемые в Договоре термины и определения приведены ниже и равноприменимы в единственном и множественном числе.

График платежей	Информационный расчет ежемесячных платежей ЗАЕМЩИКА, составляемый КРЕДИТОРОМ и предоставляемый ЗАЕМЩИКУ, в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания платежей по Договору.
Договор купли-продажи Договор целевого жилищного займа	Договор купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. Договор целевого жилищного займа, предоставляемого Участнику НИС на оплату части цены Договора купли-продажи и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту для приобретения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, заключаемый ЗАЕМЩИКОМ как Участником НИС и Уполномоченным органом, являющийся основанием для перечисления Уполномоченным органом средств целевого жилищного займа для оплаты части цены Договора купли-продажи НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА и погашения обязательств по Договору.
Ежемесячный платеж	Ежемесячный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату Остатка суммы кредита и/или уплате начисленных (Плановых и/или Накопленных) 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 право залога (ипотеки) НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона (ст. 77 ,64,1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).
Залогодатель	Собственник НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, заложенного в обеспечение исполнения обязательств по Договору.
Залогодержатель	Законный владелец Закладной.

(КРЕДИТОР)

Накопленные проценты		Положительная разница между суммами Плановых процентов, начисленных за Процентные периоды, и Ежемесячных платежей в счет уплаты Плановых процентов согласно Графику платежей.
Личный заемщика	кабинет	Информационное пространство, представляющее собой web-сервис, предназначенный для обмена информацией между ЗАЕМЩИКОМ и КРЕДИТОРОМ в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации, доступ к которому предоставляется КРЕДИТОРОМ (при наличии соответствующего сервиса) с использованием индивидуального логина и пароля.
НИС		Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих – совокупность правовых, экономических и организационных отношений, направленных на реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение в соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» и Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2008 № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (в действующей редакции).
Остаток суммы кредита		Сумма кредита, указанная в п. 1.1.1 Договора, за вычетом произведенных ЗАЕМЩИКОМ платежей в счет ее возврата.
Плановые проценты		Проценты, начисленные за текущий Процентный период на Остаток суммы кредита, указанный в Графике платежей по состоянию на начало текущего Процентного периода.
Первый процентный период		Период с даты, следующей за датой предоставления кредита, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен кредит (обе даты включительно).
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 по Договору купли-продажи, передающая в собственность ЗАЛОГОДАТЕЛЯ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, приобретаемое с использованием кредита, полученного в рамках Договора.
Просроченный платеж		Неуплаченный в сроки, установленные Договором и Графиком платежей, платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, в счет: <ul style="list-style-type: none"> – возврата Остатка суммы кредита; – уплаты Плановых процентов; – уплаты Накопленных процентов.
Процентный период		Период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно).
Уведомление		Письменное уведомление, направляемое Уполномоченным

Уполномоченного органа	органом в адрес КРЕДИТОРА, содержащее информацию о прекращении перечисления средств целевого жилищного займа в счет исполнения обязательства ЗАЕМЩИКА по Договору с указанной в уведомлении даты.
Уполномоченное лицо	Лицо, осуществляющее от имени ЗАЕМЩИКА права и обязанности по Договору, полномочия которого подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.
Уполномоченный орган	Орган исполнительной власти, обеспечивающий функционирование НИС, предоставивший целевой жилищный заем в соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» и Договором целевого жилищного займа – Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (ФГКУ «Росвоенипотека»), созданное согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 22.12.2005 № 800.
Участник НИС	Военнослужащий, являющийся участником НИС, в соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».
Целевой жилищный заем	Накопления для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленные ЗАЕМЩИКУ как Участнику НИС Уполномоченным органом по Договору целевого жилищного займа на возвратной и в установленных Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» случаях безвозмездной или возмездной основе на оплату части цены Договора купли-продажи и (или) погашения обязательств по Договору.

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 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, и по дату фактического возврата кредита (включительно) процентная ставка (г) подлежит ежегодному плановому пересмотру 01 января каждого календарного года (далее – Дата планового пересчета).

В течение первых трех лет жизни кредита процентная ставка (г) принимает следующие фиксированные значения:

Срок жизни кредита	1-й год*	2-й год	3-й год
Размер процентной ставки, % годовых			

(При оформлении Договора строка с указанием размера процентной ставки заполняется в зависимости от вида обеспечения в соответствии с условиями кредитования по продукту «Военная ипотека»)

* Первый год действия процентной ставки определяется с даты выдачи кредита по 31 декабря (включительно) года, в котором выдан кредит. Второй и далее – с 01 января по 31 декабря соответствующего года (обе даты включительно).

Начиная с четвертого года кредитования процентная ставка (r) является агрегированным показателем, состоящим из индексированной части (i) и маржи (m), и ежегодно рассчитывается по формуле:

Вариант формулы в случае, если продавцом НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА является не ОАО «АИЖК»/ОАО «АФЖС»:

$$r = i + m,$$

Вариант формулы в случае, если продавцом НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА является ОАО «АИЖК»/ОАО «АФЖС»:

$$r = \frac{2}{3} * (i + m),$$

где i – среднее арифметическое всех значений ставок MosPrime6M¹ за период с 10 января по 10 декабря года, предшествующего расчетному, определяемое с точностью до двух знаков после запятой с округлением по математическим правилам. Значения ставок MosPrime6M определяются на основании публикаций Национальной валютной ассоциации, размещаемых на официальном сайте указанной ассоциации <http://www.nva.ru/> или на сайте Банка России <http://www.cbr.ru/>;

m – маржа, равная ____ (_____) процентных пунктов. *(указывается размер маржи в зависимости от вида обеспечения в соответствии с условиями кредитования по продукту «Военная ипотека»)*

1.1.3.2 В случае невозможности установления ставки MosPrime6M по причине прекращения ее расчета Национальной валютной ассоциацией или существенного изменения методологии ее расчета, за основу определения процентной ставки по Договору вместо ставки MosPrime6M принимается ставка MIBOR30², а за маржу m – значение, равное ____ (_____) процентных пунктов. Ставка MIBOR30 определяется на основании публикаций Центрального Банка РФ, размещенных им в любых доступных средствах массовой информации, включая Интернет (в том числе на официальном сайте Банка России <http://www.cbr.ru/>) и печатные издания.

1.1.3.3 О замене ставки MosPrime6M на ставку MIBOR30 КРЕДИТОР извещает ЗАЕМЩИКА при направлении Графика платежей в соответствии с п. 3.13 Договора.

1.1.3.4 Значение процентной ставки определяется с точностью до двух знаков после запятой с округлением по математическим правилам и действует по 31 декабря (включительно) расчетного года.

1.1.3.5 На дату заключения Договора процентная ставка по кредиту составляет ____% (____) процентов) годовых.

¹ Ставка MosPrime6M – Moscow Bank Offered Rate – независимая индикативная ставка предоставления рублевых кредитов (депозитов) на межбанковском денежном рынке на срок 6 месяцев, рассчитываемая Национальной валютной ассоциацией.

² Ставка MIBOR30 – Moscow InterBank Offered Rate – индикативная ставка, рассчитываемая Центральным Банком РФ, как среднее арифметическое из заявляемых отдельными банками ставок размещения межбанковских кредитов на срок от 8 до 30 дней.

1.1.3.6 При изменении процентной ставки на условиях Договора пересчитывается График платежей ЗАЕМЩИКА. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к Договору.

1.1.3.7 Процентная ставка не может принимать значения ниже ___% (___ процентов) годовых (минимальное значение) и выше ___% (___ процентов) годовых (максимальное значение) *(указываются действующие значения в соответствии с паспортом ипотечного кредитного продукта)*. Если в результате пересмотра составных частей, формирующих размер процентной ставки, величина годовой процентной ставки окажется ниже/выше указанных значений, то на расчетный год ставка устанавливается в размере минимального/максимального значения.

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

С 01 января календарного года, следующего за годом предоставления кредита, до даты полного исполнения обязательств по Договору Ежемесячный платеж ежегодно изменяется и определяется как 1/12 размера ежегодного накопительного взноса Участника НИС, утвержденного федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий финансовый год (далее – 1/12 размера накопительного взноса Участника НИС). Округление производится с точностью до рубля в меньшую сторону.

В третий Процентный период погашение задолженности по Договору осуществляется в сумме не менее _____ (_____) рублей, включающей:

- Ежемесячный платеж за текущий процентный период в размере, определяемом как 1/12 размера накопительного взноса Участника НИС;
- Платеж за счет средств целевого жилищного займа, который подлежит списанию в счет досрочного погашения в соответствии с п. 3.21 Договора в размере _____ (_____) рублей. *(указывается сумма остатка средств целевого жилищного займа на именном накопительном счете Участника НИС, рассчитанная на основании информации, указанной в Свидетельстве о праве Участника НИС на получение целевого жилищного займа; указывается согласованная Заемщиком сумма)*

Если в последние 12 месяцев срока пользования кредитом (в том числе в случае если 12 месяцев не являются одним календарным годом) размера Ежемесячного платежа (1/12 размера накопительного взноса Участника НИС) недостаточно для полного исполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по возврату суммы кредита и уплате начисленных процентов в срок возврата кредита, установленный Договором, то размер Ежемесячного платежа пересчитывается по следующей формуле:

$$\text{Размер Ежемесячного платежа} = TZ \times \frac{ПС}{1 - (1 + ПС)^{-ПП}},$$

TZ – сумма Остатка суммы кредита и Накопленных процентов по состоянию на последнюю Дату планового пересчета;

ПС – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки;

ПП – количество месяцев, оставшихся до наступления даты возврата кредита, установленной Договором.

Вариант п. 1.2 при кредитовании на приобретение квартиры:

1.2. Кредит предоставляется для целевого использования, а именно: для приобретения в целях постоянного проживания ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в собственность _____ *(указывается ЗАЛОГОДАТЕЛЬ)* жилого помещения, находящегося по адресу: _____, состоящего из ___ комнат, общей площадью ___ кв. м, расположенного на ___ этаже ___ -этажного дома (далее и везде по тексту Договора – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО), стоимостью _____ (_____) рублей *(указывается стоимость из Договора купли-продажи)*, [кадастровый/условный/инвентарный] номер _____ *(указывается при наличии)*.

Вариант п. 1.2 при кредитовании на приобретение земельного участка с жилым домом:

1.2. Кредит предоставляется для целевого использования, а именно для приобретения в целях постоянного проживания ЗАЛОГОДАТЕЛЯ в собственность _____ (указывается ЗАЛОГОДАТЕЛЬ) жилого дома (указывается из свидетельства о праве собственности) с [кадастровым/условным/инвентарным] номером _____ (указывается при наличии), имеющего _____ этажей и состоящего из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, жилой площади _____ кв. м (далее – Жилое помещение), стоимостью _____ рублей (указывается стоимость из Договора купли-продажи), и земельного участка площадью _____ кв. м, кадастровый номер _____, из состава земель населенных пунктов, с разрешенным видом использования «_____» (указывается из свидетельства о праве собственности), находящегося по адресу: _____ (далее – Земельный участок), стоимостью _____ рублей (указывается из Договора купли-продажи) (далее и везде по тексту Договора Земельный участок и Жилое помещение при совместном упоминании – НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО), общая стоимость НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА составляет _____ рублей.

1.3. Обеспечением исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору является:

1.3.1. Ипотека НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в силу закона, в соответствии со ст. [77 (вариант при кредитовании на приобретение **квартиры**)/64.1 и 77 (вариант при кредитовании на приобретение земельного участка с жилым домом)] Закона об ипотеке, с даты ее государственной регистрации.

1.3.2. Страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (страхование имущества), по условиям которого первым выгодоприобретателем является КРЕДИТОР, в соответствии с п. 4.1.4.1 Договора;

1.3.3. 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. 4.1.4.2 Договора (подпункт исключается в случае отказа ЗАЕМЩИКА от личного страхования).

1.3.4. Страхование рисков утраты права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, по условиям которого первым выгодоприобретателем является КРЕДИТОР, в соответствии с п. 4.1.4.3 Договора (подпункт исключается в случае отказа ЗАЕМЩИКА от страхования титула).

1.4. Права КРЕДИТОРА по Договору подлежат удостоверению Закладной, составляемой ЗАЕМЩИКОМ (ЗАЛОГОДАТЕЛЕМ) в предусмотренном Договором порядке и в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.5. КРЕДИТОР и ЗАЕМЩИК согласны, что в обеспечение исполнения обязательств по Договору целевого жилищного займа, предоставляемого ЗАЕМЩИКУ как Участнику НИС, будет зарегистрирована ипотека в силу закона в пользу РФ в лице Уполномоченного органа, в соответствии с п. [2.1 ст. 20, п. 4 ст. 77 (вариант при кредитовании на приобретение **квартиры**)/3 ст.64.1 (вариант при кредитовании на приобретение земельного участка с жилым домом)] Закона об ипотеке. При этом в соответствии [со ст. 77(вариант при кредитовании на приобретение **квартиры**)/с п. 3 ст. 64.1 (вариант при кредитовании на приобретение земельного участка с жилым домом)] Закона об ипотеке требования Уполномоченного органа удовлетворяются после удовлетворения требований КРЕДИТОРА.

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 ЗАЕМЩИКА (далее – Счет), не позднее _____ (_____) рабочих дней считая с даты _____.

При кредитовании на приобретение земельного участка с жилым домом добавляются нижеследующие пп. 2.1.1 и 2.1.2:

2.1.1. Часть кредита, предназначенная для оплаты стоимости приобретаемого Жилого помещения, составляет _____ (_____) рублей.

2.1.2. Часть кредита, предназначенная для оплаты стоимости приобретаемого Земельного участка, составляет _____ (_____) рублей.

(Возможны иные предусмотренные действующим законодательством РФ и нормативными актами Банка России способы предоставления кредита, при этом КРЕДИТОР вправе самостоятельно изменить данный пункт; в случае кредитования на приобретение земельного участка с жилым домом разбивку сумм кредита необходимо сохранить.)

2.2. Кредит предоставляется ЗАЕМЩИКУ при совокупном выполнении следующих условий:

2.2.1. Предъявление ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ Договора целевого жилищного займа.

2.2.2. Зачисление на Счет ЗАЕМЩИКА средств Целевого жилищного займа, предоставляемого Уполномоченным органом по Договору целевого жилищного займа для оплаты части цены Договора купли-продажи в размере _____ (_____) рублей (указанная сумма не может быть меньше суммы, указанной в Договоре целевого жилищного займа).

2.2.3 Зачисление на Счет ЗАЕМЩИКА собственных средств в сумме _____ (_____) рублей или предоставление документа, подтверждающего получение Продавцом указанных денежных средств в размере разницы между стоимостью НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА по Договору купли-продажи и суммой кредита и средств Целевого жилищного займа, предоставляемого Уполномоченным органом по Договору целевого жилищного займа в качестве оплаты части цены по Договору купли-продажи.

(Документом, подтверждающим получение Продавцом денежных средств, является (при наличном расчете) расписка Продавца о получении соответствующей суммы (если Продавец – физическое лицо) или платежный документ, подтверждающий факт перечисления денежных средств на расчетный счет Продавца или внесения денежных средств в кассу Продавца (если Продавец – юридическое лицо). 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. Данный абзац по усмотрению КРЕДИТОРА может быть исключен.)

2.3. Предоставленная согласно п. 1.1.1 Договора сумма кредита, а также денежные средства, зачисленные на Счет(-а) ЗАЕМЩИКА в соответствии с п. 2.2 Договора, в безналичном порядке по распоряжению ЗАЕМЩИКА перечисляются КРЕДИТОРОМ на счет Продавца № _____, открытый в _____ (указывается наименование банка), в счет оплаты по Договору купли-продажи при предъявлении КРЕДИТОРУ документов, указанных в пп. 2.2.1 и 2.2.3 Договора.

Перечисление средств Целевого жилищного займа со Счета ЗАЕМЩИКА на счет Продавца осуществляется КРЕДИТОРОМ после предъявления ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТОРУ следующих документов: копии выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним с информацией о государственной регистрации ипотеки в пользу КРЕДИТОРА и Российской Федерации в лице Уполномоченного органа,

свидетельства о праве собственности на имя ЗАЕМЩИКА, договора купли-продажи с информацией о переходе права собственности ЗАЕМЩИКУ.

(При осуществлении расчетов по Договору купли-продажи в части кредитных и собственных средств ЗАЕМЩИКА иным способом, либо в случае, если факт перечисления средств Продавцу обусловлен наступлением каких-либо событий, КРЕДИТОР вправе самостоятельно изменить формулировку данного пункта, при этом в части перечисления средств Целевого жилищного займа обязательно наличие следующего текста: «Денежные средства, зачисленные на Счет ЗАЕМЩИКА в соответствии с п. 2.2.2 Договора, в безналичном порядке, по распоряжению ЗАЕМЩИКА перечисляются КРЕДИТОРОМ на счет Продавца № _____, открытый в _____ (указывается наименование банка), в счет частичной оплаты по Договору купли-продажи при предъявлении КРЕДИТОРУ документа, указанного в п. 2.2.1 Договора». В случае отсутствия информации о номере счета Продавца на момент подписания Договора номер счета Продавца в настоящем пункте можно не указывать. В случае участия в сделке нескольких Продавцов допускается указание в Договоре нескольких счетов, на которые будут перечислены денежные средства в счет оплаты стоимости НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА по Договору купли-продажи.)

2.4. Датой фактического предоставления кредита является дата зачисления КРЕДИТОРОМ суммы кредита на Счет ЗАЕМЩИКА (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. За пользование кредитом ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ проценты по процентной ставке, определяемой в соответствии с п. 1.1.3 Договора, в порядке, установленном Договором.

3.2. Проценты начисляются с даты, следующей за датой фактического предоставления кредита, определяемой в соответствии с п. 2.4 Договора, и по дату фактического возврата кредита либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше, ежемесячно на указанный в Графике платежей Остаток суммы кредита, с учетом положений п. 3.17 Договора.

3.3. КРЕДИТОРУ принадлежит право в одностороннем порядке уменьшить процентную ставку, указанную в п. 1.1.3 Договора. Об уменьшении процентной ставки КРЕДИТОР уведомляет ЗАЕМЩИКА не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней с предоставлением нового Графика платежей в порядке, установленном п. 7.17 Договора.

3.4. 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 на Остаток суммы кредита, промежуточных округлений в течение Процентного периода не допускается.

3.5. Базой для начисления процентов за пользование кредитом является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

3.6. ЗАЕМЩИК возвращает кредит и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что платежи в счет исполнения обязательств по Договору поступают КРЕДИТОРУ от ЗАЕМЩИКА за счет средств Целевого жилищного займа, предоставляемого ЗАЕМЩИКУ как Участнику НИС Уполномоченным органом в

соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» и Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2008 № 370 (с последующими изменениями и дополнениями), по Договору целевого жилищного займа, в течение срока пользования кредитом, указанного в п. 1.1.2 Договора. При этом Уполномоченный орган приступает к исполнению обязательств по Договору после получения документов, указанных в п. 4.1.3.4 Договора.

Платеж за третий Процентный период в погашение задолженности по Договору осуществляется Уполномоченным органом в соответствии с п. 1.1.4 Договора.

ЗАЕМЩИК исполняет все обязательства по Договору самостоятельно и за счет собственных средств в следующих случаях:

1) при исключении ЗАЕМЩИКА из реестра Участников НИС, в результате чего ЗАЕМЩИК теряет право на получение средств по Договору целевого жилищного займа, начиная с первого числа месяца такого исключения и до полного погашения обязательств по Договору;

2) при недостаточности суммы страхового возмещения – согласно п. 4.1.18 Договора;

3) при необходимости, возникающей в соответствии с п. 3.15 Договора;

4) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.8. 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 распоряжений;

2) безналичным перечислением Уполномоченным органом на счет КРЕДИТОРА денежных средств Целевого жилищного займа в счет исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по Кредитному договору, до окончания действия Договора целевого жилищного займа на основании распоряжения ЗАЕМЩИКА Уполномоченному органу на перечисление им средств Целевого жилищного займа (при наличии между Уполномоченным органом и КРЕДИТОРОМ соглашения о перечислении централизованных платежей);

3) списанием по распоряжению 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) внесением наличных денежных средств в кассу КРЕДИТОРА (при ее наличии).

3.9. 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 по распоряжению ЗАЕМЩИКА;

2) безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет КРЕДИТОРА по распоряжению ЗАЕМЩИКА;

3) безналичным перечислением Уполномоченным органом на счет КРЕДИТОРА денежных средств Целевого жилищного займа в счет исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по возврату Остатка суммы кредита, до окончания действия Договора целевого жилищного займа на основании распоряжения ЗАЕМЩИКА Уполномоченному органу на перечисление им средств Целевого жилищного займа (при наличии между Уполномоченным органом и КРЕДИТОРОМ соглашения о перечислении централизованных платежей);

4) внесением наличных денежных средств в кассу КРЕДИТОРА (при ее наличии).

3.10. В случае передачи прав на Закладную новый КРЕДИТОР направляет ЗАЕМЩИКУ (Уполномоченному лицу), а также в Уполномоченный орган уведомление, в котором

указываются реквизиты нового владельца Закладной, необходимые для надлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору.

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

3.11.1. Платеж за Первый процентный период по Договору подлежит внесению не ранее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период Плановых процентов за пользование кредитом, а в случае если его размер превышает сумму Плановых процентов, то в погашение части суммы кредита, указанной в п. 1.1.1 Договора.

3.11.2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) ЗАЕМЩИК осуществляет Ежемесячные платежи с учетом положений п. 3.17.4 Договора.

3.11.3. 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 КРЕДИТОРА платеж принимается в счет исполнения обязательств по Договору.

3.11.4. В случае совпадения последнего дня Процентного периода с выходным (праздничным) днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей 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.

3.11.5. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет КРЕДИТОРА либо внесения в кассу КРЕДИТОРА денежных средств в сумме Остатка суммы кредита, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), неуплаченных Плановых процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), а также сумм неустойки, начисленной в соответствии с условиями Договора (при наличии).

3.12. Размер Ежемесячного платежа указывается в Графике платежей, который предоставляется КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ по факту предоставления кредита, а также направляется ЗАЕМЩИКУ в соответствии с п. 3.13 Договора.¹

3.13. График платежей, рассчитанный в соответствии с пересчетом процентной ставки и пересмотром размера Ежемесячного платежа, предусмотренными Договором в Дату планового пересчета, предоставляется КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ ежегодно в срок до 25 января каждого года (далее – Последующий график платежей).

При этом Стороны договорились, что Последующий график платежей применяется с 01 января каждого года (Даты планового пересчета) при выполнении Сторонами (по усмотрению КРЕДИТОРА) одного из нижеуказанных условий:

- подписания Сторонами Последующего графика платежей;
- получения ЗАЕМЩИКОМ Последующего графика платежей в порядке, установленном п. 7.17 Договора. В этом случае Последующий график платежей подписывается только КРЕДИТОРОМ.

В Последующем графике платежей на очередной календарный год указывается:

¹ При этом в Последующем графике платежей количество месяцев, на которые рассчитан выданный график, может отличаться от количества месяцев, оставшихся до даты фактического погашения кредита (в сторону уменьшения), в силу возможного использования при формировании Графика платежей (Последующего графика платежей) прогнозных значений ставки MosPrime6M и/или ставки MIBOR30 на будущие годы.

- размер процентной ставки по кредиту за предыдущие, а также на очередной и последующие календарные годы;
- размер Ежемесячных платежей на очередной и последующие календарные годы;
- Остаток суммы кредита на начало каждого Процентного периода;
- сумма Накопленных процентов на начало каждого Процентного периода.

По письменному заявлению ЗАЕМЩИКА КРЕДИТОР может дополнительно направить ЗАЕМЩИКУ Последующий график платежей.

3.14. Платеж за Последний процентный период и платеж в счет полного досрочного возврата кредита по Договору включают в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), неуплаченных Плановых процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), а также сумм неустойки (при наличии). При этом начисленные на Остаток суммы кредита проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы кредита по дате полного исполнения обязательств (включительно), установленную п. 3.11.5 Договора. В случае если на момент полного возврата кредита общая сумма процентов, указанная в Графике платежей, превышает размер процентов, фактически начисленных в соответствии с условиями Договора, размер последнего платежа является корректирующим и определяется в соответствии с правилами настоящего пункта.

3.15. Если Ежемесячный платеж, указанный в Последующем графике платежей, в последние 12 месяцев (в том числе в случае, если 12 месяцев не являются одним календарным годом) до окончания срока пользования кредитом будет превышать 1/12 размера накопительного взноса Участника НИС, то возникающую разницу между Ежемесячным платежом и 1/12 размера накопительного взноса Участника НИС ЗАЕМЩИК обязуется погасить за счет собственных средств в порядке, предусмотренном п. 1.1.4 Договора.

3.16. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств ЗАЕМЩИКОМ из суммы Ежемесячного платежа, полученного КРЕДИТОРОМ, в первую очередь погашаются обязательства по уплате Плановых процентов, начисленных на указанный в Графике платежей Остаток суммы кредита за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по погашению Накопленных процентов, в третью очередь – обязательства по возврату Остатка суммы кредита, при этом:

- погашение Накопленных процентов осуществляется в случае, если размер Ежемесячного платежа превышает сумму начисленных Плановых процентов, в сроки, установленные Графиком платежей;
- возврат Остатка суммы кредита осуществляется в случае, если размер Ежемесячного платежа превышает сумму начисленных Плановых и остаток Накопленных процентов.

3.17. В случае возникновения Просроченного платежа КРЕДИТОР:

3.17.1. До даты, в которую прекращается перечисление средств Целевого жилищного займа в счет исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА, начисляет проценты по ставке, установленной п. 1.1.3 Договора:

- на Остаток суммы кредита, указанный в Графике платежей на начало текущего Процентного периода, за период, равный количеству дней в соответствующем Процентном периоде;

3.17.2. Начиная с даты, в которую прекращается перечисление средств Целевого жилищного займа в счет исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА, начисляет проценты по ставке, установленной п. 1.1.3 Договора:

- на Остаток суммы кредита, указанный в Графике платежей на начало текущего Процентного периода, за период, равный количеству дней в соответствующем Процентном периоде;
- на сумму Просроченного платежа в счет погашения Остатка суммы

кредита за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно), при этом денежные средства, поступающие от ЗАЕМЩИКА в счет погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с п. 5.2 Договора пеней (при наличии), учитываются в дату поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет или в кассу КРЕДИТОРА в соответствии с очередностью, указанной в п. 3.18 Договора..

3.17.3. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в соответствии с п. 3.17.1 и п. 3.17.2 Договора, допускает их округление по истечении каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также на дату его полной или частичной уплаты. Округление процентов производится по математическим правилам с точностью до копеек.

3.17.4. При наличии Уведомления Уполномоченного органа уведомляет ЗАЕМЩИКА в соответствии с п. 7.17 Договора об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа, установленного Графиком платежей, следующих сумм:

- суммы Просроченных платежей в счет возврата Остатка суммы кредита;
- суммы Просроченных платежей в счет погашения Плановых процентов;
- суммы Просроченных платежей в счет погашения Накопленных процентов;
- суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка суммы кредита;
- суммы неустойки (при наличии).

3.18. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от ЗАЕМЩИКА, для исполнения им обязательств по Договору в полном объеме, устанавливается следующая очередность удовлетворения требований КРЕДИТОРА:

- в первую очередь – издержки КРЕДИТОРА по получению исполнения обязательств по Договору;
- во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты Плановых процентов, начисленных на Остаток суммы кредита;
- в третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет погашения Накопленных процентов;
- в четвертую очередь – требование по уплате Плановых процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет погашения Остатка суммы кредита;
- в пятую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет погашения Остатка суммы кредита;
- в шестую очередь – требование по уплате Плановых процентов, начисленных на Остаток суммы кредита;
- в седьмую очередь – требование по уплате плановых платежей в счет погашения Накопленных процентов;
- в восьмую очередь – требование по уплате плановых платежей в счет погашения Остатка суммы кредита;
- в девятую очередь – требование по уплате пеней за Просроченные платежи.

3.19. КРЕДИТОР вправе руководствоваться очередностью удовлетворения требований, указанной в п. 3.18 Договора, вне зависимости от назначения платежей, указанных ЗАЕМЩИКОМ. Стороны пришли к соглашению о том, что КРЕДИТОР вправе вне зависимости от очередности, установленной п. 3.18 Договора, в первую очередь погасить требования по возврату Остатка суммы кредита.

3.20. В случае допущения ЗАЕМЩИКОМ просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование кредитом начисляются в полном объеме по дату исполнения обязательств (включительно), либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

3.21. Досрочное полное или частичное исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств по возврату кредита возможно в следующем порядке:

3.21.1. 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 указанного в настоящем подпункте уведомления ЗАЕМЩИКА КРЕДИТОР вправе не учитывать досрочный платеж в указанную ЗАЕМЩИКОМ дату.

3.21.2. Уполномоченный орган в случаях, предусмотренных законодательством, направляет КРЕДИТОРУ уведомление о досрочном возврате кредита.

3.21.3. 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 п. 3.18 Договора.

3.21.4. После осуществления ЗАЕМЩИКОМ/Уполномоченным органом частичного досрочного возврата Остатка суммы кредита и/или Накопленных процентов (при наличии) 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.

3.22. При осуществлении досрочного исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по возврату кредита в полном объеме календарный месяц, в котором осуществлен указанный возврат кредита, считается Последним процентным периодом.

3.23. Денежные средства, поступившие на счет КРЕДИТОРА в порядке, предусмотренном пп. 3.8, 3.9 Договора, в сумме, превышающей размер Ежемесячного платежа, КРЕДИТОР вправе учесть за счет указанных в настоящем пункте денежных средств требования в соответствии с очередностью, установленной п. 3.18 Договора, а при отсутствии таких требований – принять денежные средства в счет частичного/полного досрочного погашения согласно п. 3.21.4 Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАЕМЩИК обязуется:

4.1.1. Возвратить полученный кредит и уплатить проценты, начисленные в порядке, установленном Договором, 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 Договора купли-продажи передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, а также составить Закладную по форме, предоставленной КРЕДИТОРОМ, и совершить все действия, необходимые для выдачи составленной Закладной КРЕДИТОРУ органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

4.1.3.2 Не ранее чем за 6 (шесть) месяцев до даты выдачи Закладной первоначальному Залогодержателю органом, осуществившим государственную регистрацию прав, произвести оценку НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям КРЕДИТОРА.

4.1.3.3 До момента фактического предоставления кредита выполнить действия, изложенные в п. 2.2 Договора.

4.1.3.4 Не позднее _____ (_____) календарных дней с даты регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО направить в Уполномоченный орган: заверенные КРЕДИТОРОМ копии Договора купли-продажи с информацией о переходе права собственности ЗАЕМЩИКУ и Свидетельства о государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО; оригинал выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним с информацией о регистрации залога НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА в пользу КРЕДИТОРА и Российской Федерации в лице Уполномоченного органа, заверенную КРЕДИТОРОМ копию финансового документа, подтверждающего выдачу ипотечного кредита ЗАЕМЩИКУ, заверенный КРЕДИТОРОМ график погашения кредита и уплаты процентов, скорректированный с учетом фактической даты выдачи ипотечного кредита.

4.1.4. Застраховать за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям КРЕДИТОРА:

4.1.4.1. В течение ____ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (страхование имущества) в пользу КРЕДИТОРА до окончания срока действия Договора, заключив договор (полис) страхования (страхование имущества), где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР;

4.1.4.2. 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. *(Заключается по соглашению сторон, добавляется при наличии.)*

4.1.4.3. В течение ____ (_____) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО на срок ____ (_____) месяцев – имущественные интересы владельцев права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, связанные с утратой или ограничением (обременением) права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, где в качестве первого выгодоприобретателя будет указан КРЕДИТОР. *(Заключается по соглашению сторон, добавляется при наличии.)*

(КРЕДИТОР вправе указать иные даты заключения договоров страхования, например: «В день подписания Договора купли-продажи...»)

Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса не должна быть меньше суммы Остатка суммы кредита и Накопленных процентов, увеличенной 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.

4.1.5. Представить КРЕДИТОРУ в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договоров, указанных в п. 4.1.4 Договора, подлинные экземпляры договоров (полисов) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.

4.1.6. Обеспечивать страхование согласно условиям п. 4.1.4.1 и п. 4.1.4.2 *(включается в текст при наличии этого подпункта)* Договора до окончания срока действия Договора и предоставлять не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) КРЕДИТОРУ оригиналы документов, подтверждающих уплату

страховой премии (страховых взносов) по договорам страхования рисков, указанных в п. 4.1.4.1 и п. 4.1.4.2 (включается в текст при наличии этого подпункта) Договора.

Обязательство, предусмотренное п. 4.1.4.3 Договора, прекращается на основании письменного заявления ЗАЕМЩИКА и при наличии письменного согласия КРЕДИТОРА, при этом КРЕДИТОР направляет (передает) ЗАЕМЩИКУ соответствующее согласие. Совершение вышеуказанных действий рассматривается как надлежащий способ изменения условий Договора. В случае возникновения необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить необходимые действия по внесению изменений в Закладную (абзац исключается при отсутствии п. 4.1.4.3 Договора).

4.1.7. Направить страховую выплату по договорам страхования, указанным в п. 4.1.4 Договора, в счет погашения требований КРЕДИТОРА по Договору.

4.1.8. Досрочно погасить Остаток суммы кредита, Накопленные проценты, Просроченные платежи (при наличии), неуплаченные Плановые проценты, начисленные за текущий Процентный период по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), 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.

4.1.9. Предоставлять возможность КРЕДИТОРУ не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

4.1.10. Не отчуждать НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА.

4.1.11. Не сдавать НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО внаем или в аренду (включается в текст при кредитовании на приобретение земельного участка с жилым домом), не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА.

4.1.12. Принимать меры, необходимые для сохранности НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, включая текущий и капитальный ремонты жилья.

4.1.13. Уведомить КРЕДИТОРА о возникновении угрозы утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

4.1.14. После получения КРЕДИТОРОМ Уведомления Уполномоченного органа – 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.

4.1.15. 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.

4.1.16. По требованию КРЕДИТОРА предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Договору.

4.1.17. Не позднее _____ (_____) календарных дней с даты регистрации права собственности предоставить КРЕДИТОРУ выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и копию Свидетельства о государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, выданную органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.18. В случае недостаточности суммы страхового возмещения за счет собственных средств исполнять обязательства по погашению Остатка суммы кредита, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), неуплаченных Плановых процентов, начисленных за текущий Процентный период по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), а также пеней (при наличии).

4.1.19. 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 полное или частичное досрочное погашение Остатка суммы кредита и/или Накопленных процентов (при наличии) 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, и известить Уполномоченный орган в течение 7 (семи) рабочих дней о предоставлении ЗАЕМЩИКУ кредита по Договору.

4.3.2. В случае передачи прав на Закладную новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом ЗАЕМЩИКА и Уполномоченный орган 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.

4.3.3. В случае прекращения действия Договора в связи с исполнением ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной ЗАЕМЩИКУ в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ, а также осуществить возврат в Уполномоченный орган средств Целевого жилищного займа, оставшихся после списания последнего платежа по кредиту.

4.3.4. На основании письменного заявления ЗАЕМЩИКА безвозмездно предоставить справку о размере текущих обязательств ЗАЕМЩИКА по Договору.

4.3.5. В случае поступления денежных средств по договорам, указанным в п. 4.1.4 Договора, направить поступившие денежные средства на погашение задолженности по кредиту в порядке, указанном в п. 3.18 Договора.

4.3.6. До момента получения Уведомления Уполномоченного органа ежегодно до 25 января каждого года, следующего за отчетным, предоставлять в Уполномоченный орган копию Последующего графика платежей.

4.3.7. До момента получения Уведомления Уполномоченного органа своевременно уведомлять Уполномоченный орган:

- о любом изменении Графика платежей (Последующего графика платежей) в соответствии с условиями Договора, за исключением ежегодного пересчета, уведомление о котором предусмотрено п. 4.3.6 Договора (в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня изменения);
- о заключении дополнительных соглашений и/или приложений к Договору с приложением их заверенных копий (в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты их заключения);
- о направлении ЗАЕМЩИКУ требования о полном досрочном исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору (в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления соответствующего требования);
- о полном/частичном досрочном погашении ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Договору за счет собственных средств либо за счет средств, выплаченных страховой компанией в результате наступления страхового случая по договорам страхования, предусмотренным п. 4.1.4 Договора (в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня полного/частичного досрочного погашения);

- о неисполнении ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств по Договору (в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего события);
- о полном погашении ипотечного кредита в связи с исполнением ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору, в том числе за счет средств целевого жилищного займа;
- о передаче иному лицу прав по закладной (при ее наличии) в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты перехода прав по закладной к новому владельцу закладной с предоставлением сведений, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по закладной.

4.3.8. Независимо от получения Уведомления Уполномоченного органа, уведомлять Уполномоченный орган:

- о принятии решения об обращении взыскания на предмет ипотеки (в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты обращения взыскания);
- о вступлении в законную силу решения суда об обращении взыскания на заложенное имущество (в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента вступления в силу решения суда).

4.3.9. 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.

4.3.10. Не начислять пени в случае просрочки Уполномоченным органом перечисления средств целевого жилищного займа на погашение очередных ежемесячных платежей на срок не более 45 дней.

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 погашении Остатка суммы кредита, Накопленных процентов, Просроченных платежей (при наличии), Плановых процентов, начисленных за текущий Процентный период по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно), но неуплаченных, и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:

- а. при просрочке осуществления ЗАЕМЩИКОМ очередного Ежемесячного платежа:
 - за счет средств Целевого жилищного займа на срок более чем 45 (сорок пять) календарных дней;
 - за счет собственных средств на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней (начиная с даты получения КРЕДИТОРОМ Уведомления Уполномоченного органа);
- 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 полной или частичной утраты или повреждения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
- г. 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;

- д. при необоснованном отказе КРЕДИТОРУ в проверке НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
- е. при обнаружении незаявленных обременений на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО;
- ж. при неисполнении или ненадлежащем исполнении ЗАЕМЩИКОМ обязательств по страхованию НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА;
- з. в других случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.4.2. Обратить взыскание на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО при неисполнении требований КРЕДИТОРА в случаях, установленных в п. 4.4.1 Договора.

4.4.3. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, потребовать расторжения 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 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 купли-продажи, если такое неисполнение влечет утрату прав требования ЗАЕМЩИКА по Договору купли-продажи;
- в. обнаружения КРЕДИТОРОМ недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных ЗАЕМЩИКОМ документах для получения кредита;
- г. отказа в государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, приостановки государственной регистрации на срок более 30 (тридцати) календарных дней.

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. При этом оплата расходов по перечислению средств целевого жилищного займа в счет исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА по погашению ипотечного кредита со Счета ЗАЕМЩИКА на счет нового залогодержателя осуществляется за счет средств ЗАЕМЩИКА.

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 ему имуществом в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. При нарушении сроков возврата кредита ЗАЕМЩИК уплачивает по требованию КРЕДИТОРА неустойку в виде пеней в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы Просроченного платежа за каждый календарный день просрочки, до даты поступления Просроченного платежа на счет КРЕДИТОРА (включительно), при условии, что на указанную дату КРЕДИТОРОМ получено Уведомление Уполномоченного органа. В случае возникновения Просроченного платежа до даты получения КРЕДИТОРОМ Уведомления Уполномоченного органа, установленная настоящим пунктом ответственность возникает с даты получения КРЕДИТОРОМ Уведомления Уполномоченного органа.

5.3. При нарушении КРЕДИТОРОМ срока предоставления кредита, предусмотренного п. 2.1 Договора, КРЕДИТОР уплачивает ЗАЕМЩИКУ неустойку в виде пеней в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) 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 подпункт по усмотрению КРЕДИТОРА может быть исключен.)*

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

5.5. В случае неисполнения Уполномоченным органом своих обязательств по Договору целевого жилищного займа по предоставлению денежных средств ЗАЕМЩИКУ в счет уплаты Ежемесячных платежей в сроки, установленные Договором, указанное обстоятельство не является основанием для освобождения ЗАЕМЩИКА от исполнения обязательств и ответственности по Договору.

6. ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ ОСНОВАНИЙ ДЛЯ ИСКЛЮЧЕНИЯ ЗАЕМЩИКА ИЗ ЧИСЛА УЧАСТНИКОВ НИС

6.1. ЗАЕМЩИК не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты возникновения основания для исключения его из реестра Участников НИС обязан любым доступным ему способом уведомить об этом КРЕДИТОРА (что должно быть подтверждено любым доступным способом, позволяющим зафиксировать факт получения уведомления).

6.2. КРЕДИТОР в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения Уведомления Уполномоченного органа направляет ЗАЕМЩИКУ (Уполномоченному лицу) уведомление о дальнейшем порядке исполнения обязательств по Договору.

6.3. При исключении ЗАЕМЩИКА из реестра Участников НИС ЗАЕМЩИК осуществляет исполнение обязательств в соответствии с условиями Договора за счет собственных средств.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1 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.

7.1.1 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.

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

7.1.3 В случае передачи КРЕДИТОРОМ прав на Закладную некредитной организации в порядке, установленном законодательством РФ, обязательство по п. 7.1.2 Договора утрачивает свою силу.

7.2 Процедуры государственной регистрации 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 (Уполномоченное лицо) 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 Закладной и регистрацией права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО в месте и во время, назначенные КРЕДИТОРОМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- ЗАЕМЩИК (Уполномоченное лицо) оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией права собственности на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, включая (но не ограничиваясь) уплату государственной пошлины, тарифа за нотариальное удостоверение необходимых доверенностей и копий документов.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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 подлежат рассмотрению судом по месту нахождения НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

7.7 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.

7.8 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.

7.9 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.

7.10 Договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

7.11 В случае обращения КРЕДИТОРОМ взыскания на НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО по основаниям, установленным действующим законодательством РФ 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

предмет залога (ипотеки)/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.

7.12 В случае отказа в государственной регистрации ипотеки НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА Стороны пришли к соглашению о том, что Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации.

7.13 Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства РФ.

7.14 Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Договора, в том числе связанная с возможными досудебными и судебными процедурами, будет осуществляться КРЕДИТОРОМ на имя ЗАЕМЩИКА по адресу: ____.

7.15 КРЕДИТОР вправе дополнительно использовать для переписки адрес [Уполномоченного лица/членов семьи ЗАЕМЩИКА]: _____. Вся корреспонденция, направляемая по указанному адресу, 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.

7.16 В случае изменения адреса, указанного в п. 7.14 или п. 7.15 Договора, и неуведомления об этом КРЕДИТОРА вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в п. 7.14 или п. 7.15 Договора, считается направленной надлежащим образом и полученной ЗАЕМЩИКОМ в порядке и сроки, установленные Договором.

7.17 Вся корреспонденция в адрес ЗАЕМЩИКА (Уполномоченного лица) направляется КРЕДИТОРОМ почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным КРЕДИТОРУ способом или вручается лично ЗАЕМЩИКУ (Уполномоченному лицу). 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 (Уполномоченного лица) по адресу, указанному в Договоре, либо отказа ЗАЕМЩИКА (Уполномоченного лица) в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной ЗАЕМЩИКОМ (Уполномоченным лицом) по истечении этого срока.

7.18 Подписав Договор, ЗАЕМЩИК выражает свое безусловное письменное согласие на уступку прав требований КРЕДИТОРА, вытекающих из Договора, некредитной организации.

7.19 Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.20 Исполнение обязательств, предусматривающих направление ЗАЕМЩИКОМ заявлений/уведомлений/сообщений в адрес КРЕДИТОРА, может осуществляться посредством размещения соответствующих заявлений/уведомлений/сообщений в Личном кабинете заемщика. Стороны пришли к соглашению о том, что заявление/уведомление/сообщение, направленное с использованием Личного кабинета заемщика в случаях, указанных в настоящем пункте, а также в иных случаях, когда указанный в настоящем пункте способ обмена информацией признается допустимым законодательством Российской Федерации, считается надлежащим образом направленным и полученным другой Стороной, кроме случаев, когда Договором или действующим законодательством Российской Федерации установлены требования к форме и способу

доставки заявления/уведомления или иного сообщения. Правила использования Личного кабинета заемщика определены в приложении к Договору.

7.21 Настоящим ЗАЕМЩИК уведомляет КРЕДИТОРА о том, что на дату подписания Договора имеют намерение проживать в НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ следующие лица: гр. ____, гр. ____.

(Вариант: Настоящим ЗАЕМЩИК уведомляет КРЕДИТОРА о том, что на дату подписания Договора лиц, имеющих намерение проживать в НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ, нет.)

7.22 Договор составлен на __ (__) листах в __ (__) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, __ (__) – для КРЕДИТОРА, __ (__) – для ЗАЕМЩИКА *(при необходимости могут быть добавлены иные лица).*

7.23 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.

8. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

КРЕДИТОР

ЗАЕМЩИК

(Комментарий: форма изложения раздела 8 может изменяться по усмотрению КРЕДИТОРА.)

Приложение
к кредитному договору
от _____ № _____

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

Условия предоставления кредита

	сумма кредита, руб.	Равные в течение календарного года платежи, перечисляемые за счет средств Целевого жилищного займа	способ погашения кредита
	процентная ставка, % годовых		размер ежемесячного платежа, руб.
	срок кредитования, мес.		размер первоначального взноса, % от стоимости НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА. Для первоначального взноса используются средства, накопленные на именном счете Участника НИС на момент получения кредита, а также собственные средства Участника НИС (при наличии)
	полная стоимость кредита, % годовых		

Плановые платежи, производимые ЗАЕМЩИКОМ за весь срок кредитования

	погашение кредита, руб.		платежи при предоставлении и в процессе обслуживания кредита в пользу КРЕДИТОРА, руб.
	проценты по кредиту, руб.		платежи при предоставлении и в процессе обслуживания кредита в пользу третьих лиц, руб.
	всего платежей по кредиту, руб.		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	
Обязательные платежи, предусмотренные условиями Кредитного договора и связанные с его исполнением				
1.	Погашение Остатка суммы кредита	Указывается сумма в соответствии с Графиком платежей	Ежемесячные платежи	
2.	Уплата плановых процентов по кредиту	Указывается сумма в соответствии с Графиком платежей	Ежемесячные платежи	
Платежи, связанные с заключением Кредитного договора (за обеспечение процесса выдачи и обслуживания кредита), размер которых зависит от тарифов КРЕДИТОРА, действующих на момент обращения ЗАЕМЩИКА				
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 (Указывается сумма всех вышеперечисленных платежей) * Перечень платежей и их наименование, за исключением пп. 1–5, могут уточняться/дополняться КРЕДИТОРОМ.				
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.	Расходы на страховое обеспечение кредита			
Виды страхования, оформляемые по соглашению Сторон, в целях защиты интересов ЗАЕМЩИКА:				
11.1	Страхование жизни и здоровья ЗАЕМЩИКА	<input type="checkbox"/> При наличии данного вида обеспечения в поле проставляется «да» либо знак ✓	___ (___) рублей РФ	За весь срок кредитования (уплачивается в периоды, установленные договором страхования)
		<input type="checkbox"/> При отсутствии данного вида обеспечения в поле проставляется «нет» либо знак ✓	0 (Ноль) рублей РФ	
11.2	Страхование риска утраты права собственности ЗАЕМЩИКА на	<input type="checkbox"/> При наличии данного	___ (___) рублей РФ	За срок осуществления страхования от данного вида риска (уплачивается в периоды, установленные

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО	вида обеспечения в поле проставляется «да» либо знак √	0 (Ноль) рублей РФ	договором страхования)
	<input type="checkbox"/> При отсутствии данного вида обеспечения в поле проставляется «нет» либо знак √		
ИТОГО платежей в пользу третьих лиц: ____ (____) рублей РФ (Указывается сумма всех вышеперечисленных платежей в пользу третьих лиц.)			

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 сделки	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.

ОСНОВНЫЕ РИСКИ ЗАЕМЩИКА ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Заключая кредитный договор, ЗАЕМЩИК должен правильно оценить свои финансовые возможности, поскольку, в случае исключения из состава Участников НИС, 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, которые будут особенно высоки в случае его исключения из состава Участников НИС:

Риск потери/снижения доходов. Данный риск обусловлен потерей работы (в том числе исключением из состава Участников НИС), снижением заработной платы, повышением расходов ЗАЕМЩИКА, потерей дохода вследствие утраты трудоспособности. Данный вид риска на дату выдачи минимизирован участием ЗАЕМЩИКА в программе НИС, за счет чего в период военной службы он не несет обязательств по возврату кредита. Однако, в случае исключения ЗАЕМЩИКА из состава Участников НИС либо в случае недостаточности накопительного взноса для возврата кредита в последний год срока пользования кредитом, риски потери/снижения дохода полностью лежат на ЗАЕМЩИКЕ. В целях комплексной защиты ЗАЕМЩИКУ рекомендуется заранее застраховать свою жизнь и здоровье (впоследствии за счет страховки может быть осуществлено погашение кредита).

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 либо на этапе получения кредита оформить страховое обеспечение для снижения долговой нагрузки.

Риск утраты предмета залога. Приобретая недвижимость, стоит учесть, что существует риск уничтожения или повреждения (пожар, залив, взрыв и т. д.) предмета залога (НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА), 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 утраты права собственности на предмет залога (НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО). При покупке недвижимости существует риск того, что сделку признают недействительной или незаконной в связи с тем, что при ее заключении были нарушены права законных собственников или тех, кто имеет право на эту недвижимость (несовершеннолетний ребенок, наследник умершего собственника), либо право собственности прекратится на часть предмета залога (НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА) или долю в праве собственности на предмет залога (НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО) в связи с разделом общего имущества супругов. В этом случае нет гарантии, что продавец вернет уплаченную за недвижимость сумму. Чтобы не оказаться в подобной ситуации, рекомендуется застраховаться от риска утраты права собственности на имущество (страхование титула).

Риск увеличения процентной ставки и размера ежемесячного платежа. Данный риск ложится на ЗАЕМЩИКА в случае исключения его из состава Участников НИС и обусловлен непредсказуемостью значений процентной ставки в будущие периоды вследствие прямой зависимости размера ставки от ставки MosPrime6M и/или ставки MIBOR30, а также увеличения размера платежа, вызванного ежегодным увеличением размера накопительного взноса на одного Участника НИС, устанавливаемого федеральным законом о федеральном бюджете. При росте ставки MosPrime6M и/или ставки MIBOR30 значение процентной ставки пропорционально возрастает. Во избежание ситуации, при которой из-за кризисных явлений в экономике размера ежемесячного платежа будет недостаточно для исполнения обязательств по Договору, устанавливается период фиксации процентной ставки, в течение которого значение процентной ставки не зависит от ставки MosPrime6M и/или ставки MIBOR30, а также вводится ограничение размера процентной ставки – максимум ___% годовых (*указывается действующее максимальное значение ставки в соответствии с паспортом ипотечного кредитного продукта*). В случае резкого роста ставки MosPrime6M и/или ставки MIBOR30 проценты по кредиту не превысят установленного уровня.

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.

<i>Ф.И.О. ЗАЕМЩИКА</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>
<i>Ф.И.О., должность уполномоченного на подписание от имени КРЕДИТОРА лица</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>

М.П.

Приложение
к кредитному договору
от _____ № _____

ПРАВИЛА

использования веб-сервиса «Личный кабинет заемщика»

г. _____ 20__ г.

1. Термины и определения

1.1. **Канал доступа** – сеть Интернет, посредством которой осуществляется доступ к Личному кабинету заемщика.

1.2. **Личный кабинет** – информационное пространство, представляющее собой web-сервис, предназначенный для обмена информацией между Заемщиком и Кредитором, доступ к которому предоставляется Кредитором (при наличии соответствующего сервиса) с использованием индивидуального логина и пароля.

1.3. **Логин и пароль** – средства аутентификации Заемщика в виде уникальной последовательности символов, используемые многократно для входа в Личный кабинет заемщика.

Иные используемые в настоящем Соглашении термины и определения имеют значение, указанное в Договоре.

1.4. **Договор** – кредитный договор от «___» _____ г. № _____.

2. Использование Личного кабинета заемщика.

2.1. В соответствии с настоящими Правилами Кредитор предоставляет Заемщику доступ к веб-сервису «Личный кабинет заемщика» (далее – Личный кабинет) с официального сайта Агентства www.ahml.ru путем предоставления:

- индивидуального логина посредством направления электронного письма на адрес электронной почты (E-mail) Заемщика;
- уникального пароля путем отправки смс-сообщения на номер мобильного телефона Заемщика.

В случае отсутствия возможности по каким-либо причинам предоставить доступ вышеуказанным способом, логин и пароль могут быть вручены Кредитором или его уполномоченным представителем лично Заемщику на бумажном носителе.

2.2. Личный кабинет предназначен для обмена информацией, имеющей значение для целей исполнения Кредитором и Заемщиком обязательств по Договору в случаях, предусмотренных таким Договором и настоящим Соглашением.

2.3. Кредитор вправе размещать в Личном кабинете информацию о состоянии задолженности и/или размере платежей по Договору, график платежей по Договору и иную информацию, как предусмотренную, так и не предусмотренную Договором при условии, что размещение такой информации в Личном кабинете не противоречит законодательству Российской Федерации.

2.4. Заемщик вправе размещать в Личном кабинете заявления/уведомления/сообщения, в том числе, но не ограничиваясь:

- заявления о перерасчете размера платежей по Договору, в том числе в связи с осуществлением досрочного возврата кредита;

- уведомления об изменении персональных данных Заемщика;

- иную информацию, имеющую значение для целей исполнения обязательств по Договору, кроме случаев, когда Договором или законодательством Российской Федерации установлены специальные требования к носителю или способу передачи такой информации.

2.5. За предоставление доступа к Личному кабинету плата не взимается.

2.6. Стороны гарантируют достоверность информации, размещаемой в Личном кабинете.

2.7. Доступ к Личному кабинету обеспечивается посредством сети Интернет при условии введения Заемщиком Логина и Пароля. Пароль для входа в Личный кабинет может быть самостоятельно изменен Заемщиком неограниченное число раз.

2.8. Заемщик обязуется хранить и использовать Логин и Пароль способами, исключающими возможность их использования третьими лицами, а также незамедлительно изменять Пароль при возникновении угрозы несанкционированного использования Пароля третьими лицами.

2.9. Кредитор вправе временно приостановить или ограничить доступ к Личному кабинету при нарушении признаков безопасности использования Личного кабинета с оповещением Заемщика о данном обстоятельстве при входе в Личный кабинет.

2.10. Кредитор обязуется обеспечить возможность реализации Заемщиком функции сервиса по замене Пароля.

2.11. Заемщик подтверждает и согласен с тем, что любая информация/заявления/уведомления, размещенные под его учетной записью в Личном кабинете расцениваются Кредитором как информация/заявления/уведомления, подписанные лично Заемщиком и направленные в адрес Агентства официально.

2.12. В случае возникновения сбоев в работе Личного кабинета Кредитор обязуется оперативно устранить причину сбоя при наличии технической возможности.

3. Конфиденциальность

3.1. Кредитор принимает все разумные меры для предотвращения несанкционированного доступа третьих лиц к информации, размещенной в Личном кабинете.

3.2. Кредитор вправе предоставлять доступ к информации, размещенной в Личном кабинете своим работникам и иным лицам, надлежащим образом уполномоченным Кредитором.

3.3. Заемщик предоставляет Кредитору согласие на передачу информации через сети общего пользования и сети международного обмена информацией.

4. Ответственность

4.1. За нарушение настоящих Правил Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4.2. Кредитор не несет ответственность за убытки, возникшие вследствие несанкционированного использования третьими лицами действующего Логина и Пароля Заемщика, а также в случаях, когда неисполнение обязательств, предусмотренных настоящими Правилами, явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е.

чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, в том числе решений органов государственной власти, военных действий, стихийных или иных бедствий, отключения электроэнергии, повреждения линий связи, прекращения работы официального сайта, на котором размещен Личный кабинет, по независящим от Кредитора причинам.

5. Заключительные положения.

5.1. Настоящие Правила вступают в силу с даты получения Заемщиком Логина и Пароля в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, и действуют до даты полного исполнения сторонами обязательств по Договору либо до даты, указанной в п. 5.2. настоящих Правил.

5.2. Кредитор или Заемщик могут в любой момент отказаться от использования Личного кабинета в одностороннем порядке посредством размещения уведомления в Личном кабинете не менее чем за 3 календарных дней до даты такого отказа и одновременного прекращения доступа к Личному кабинету или использования Личного кабинета.

5.3. Споры, которые могут возникнуть при исполнении настоящих Правил, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

С Правилами ознакомлен:

Заемщик

Фамилия _____

Имя _____

Отчество _____

Паспорт: серия ____ номер _____

Выдан: кем _____ когда _____ к/п _____

Место рождения: _____

E-mail: _____@_____

Моб. телефон: +7 (____) ____-____-____

Адрес для направления корреспонденции: _____