

Условия кредитования по программе Русь-КПК

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

**на дату заключения настоящего договора*

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № _____

Город _____

года _____

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Кредитор предоставляет Заемщику кредит в размере () рублей сроком на _____ месяца(ев) (*количество полных календарных месяцев*), исчисляемых с первого по последнее число каждого календарного месяца, плюс количество дней, исчисляемых с даты фактического предоставления кредита по последнее число первого месяца пользования кредитом включительно (если применимо), на установленных настоящим Договором условиях (далее – Кредит).

1.2. Заемщик осуществляет возврат Кредита и уплачивает проценты, начисленные за пользование Кредитом, в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.

1.3. Кредит предоставляется для целевого использования, а именно: для погашения кредита (займа), ранее предоставленного согласно кредитному договору (договору займа) № _____ от _____ (далее – Первоначальный кредитный договор), заключенному между _____ (*указать наименование организации, предоставившей первоначальный кредит/займ*) (далее – Первоначальный кредитор) и _____ (*указать ФИО всех созаемщиков*) (далее - Первоначальный кредит), *(выбрать нужное)*

- на приобретение квартиры, расположенной на _____ () этаже _____ этажного жилого дома по адресу (строительному адресу): _____, состоящей из _____ () жилых комнат, имеющей общую площадь _____, _____ () кв.м., жилую площадь _____, _____ () кв. м., кадастровый номер _____ (далее – «Объект недвижимости»), за цену, равную _____ () рублей, в собственность/ общую совместную собственность *(выбрать нужное)* _____ (*указать ФИО собственников полностью*), путем *(выбрать нужное)*

-участия в долевом строительстве / уступки права требования по договору _____ (*указать наименование, номер и дату договора*), заключенному между _____ (*указать наименование/ФИО сторон договора*)

-заключения договора купли-продажи от _____ № _____ (*указать наименование, номер и дату договора*), заключенному между _____ (*указать наименование/ФИО сторон договора*).

- на приобретение жилого дома /квартиры/жилого помещения типа «таунхаус» *(выбрать нужное)* с земельным участком, на котором он (она, оно) располагается, по адресу: _____, состоит из _____ () этажей, _____ () жилых комнат, имеет общую площадь _____ () кв. м., жилую площадь _____ () кв. м., кадастровый номер _____, земельный участок имеет площадь _____ () кв.м., кадастровый номер _____, категория земель - _____, разрешенное использование - _____ (далее – «Объект недвижимости»), за цену, равную _____ () рублей, в собственность/ общую совместную собственность *(выбрать нужное)* _____ (*указать ФИО собственников полностью*), путем заключения договора купли-продажи от _____ № _____, заключенному между _____ (*указать наименование/ФИО сторон договора*).

- на приобретение земельного участка, расположенного по адресу: _____, имеющего площадь ____ (____) кв.м., кадастровый номер _____, категория земель - _____, разрешенное использование - _____ (далее – «Объект недвижимости»), за цену, равную ____ (____) рублей, в собственность/ общую совместную собственность (*выбрать нужное*) _____ (*указать ФИО собственников полностью*), путем заключения договора купли-продажи от _____ № _____, заключенному между _____ (*указать ФИО сторон договора*)

- строительство жилого дома/квартиры/жилого помещения типа «таунхаус» (*выбрать нужное*) на земельном участке, на котором он (она, оно) располагается, по адресу: _____, состоит из ____ (____) этажей, ____ (____) жилых комнат, имеет общую площадь ____ (____) кв. м., жилую площадь ____ (____) кв. м., кадастровый номер _____, земельный участок имеет площадь ____ (____) кв.м., кадастровый номер _____, категория земель - _____, разрешенное использование - _____ (далее – «Объект недвижимости»).

На момент подписания настоящего договора: - собственником (ами) Объекта недвижимости является(ются) _____ (*полностью ФИО*).

1.4. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по настоящему договору является:

выбрать нужный вариант формулировки п. 1.4.1.

1 вариант:

1.4.1. Ипотека Объекта недвижимости, возникающая в силу договора.

Далее по тексту в отношении Объекта недвижимости также используется термин «Предмет ипотеки».

Абзац добавляется если Объект недвижимости - завершение строительства

Ипотека незавершенного строительством Объекта недвижимости, указанного в п. 1.3. настоящего Договора.

После завершения строительства Объекта недвижимости, завершённый строительством Объект недвижимости считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации права собственности Залогодателя на объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в силу закона на основании п. 1 ст. 77 ФЗ, ст.64.2 «Об ипотеке (залоге недвижимости) от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

2 вариант (имеющееся жилье, не находящееся в залоге у Первичного кредитора):

1.4.1. Ипотека жилого помещения _____ (*указать наименование жилого помещения*), находящегося по адресу: _____, общей площадью ____ (____) кв.м., жилой площадью ____ (____) кв.м., состоящего из ____ (____) этажей, ____ (____) жилых комнат, расположенного на земельном участке площадью ____ (____) кв.м., кадастровый номер _____, категория земель - _____, разрешенное использование - _____ (*указать при наличии земельного участка*), принадлежащего на праве собственности/ общей совместной собственности (*выбрать нужное*) _____ (*указать ФИО собственников полностью*) (далее – Предмет ипотеки).

Ипотека Предмета ипотеки обеспечивает требования Кредитора по возврату суммы Кредита, уплате процентов, начисленных за весь период фактического пользования Кредитом, вплоть до момента удовлетворения требований Кредитора за счет стоимости Предмета ипотеки, неустойки за неисполнение, просрочку исполнения, иное ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по настоящему договору и иным соглашениям Сторон, требования по возмещению судебных издержек Кредитора, требования по возмещению расходов Кредитора на реализацию Предмета ипотеки, включая расходы на его оценку, требования по возмещению расходов, возникших у Кредитора в связи с необходимостью обеспечения своих прав по настоящему договору, включая расходы по содержанию и охране Предмета ипотеки, либо расходы на погашение задолженности Заемщика по связанным с Предметом ипотеки налогам, сборам или коммунальным платежам, требования по возмещению расходов Кредитора на оплату налогов, возникших у Кредитора в связи с удовлетворением денежных требований по настоящему договору за счет стоимости Предмета ипотеки, иные расходы Кредитора, вызванные обращением взыскания на Предмет ипотеки.

1.4.2. Страхование риска, связанного с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование Предмета ипотеки), по условиям которого первым выгодоприобретателем будет являться Кредитор.

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

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

Добавить при наличии созаемщика(ов):

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

- счета, предусмотренные настоящим Договором и упоминаемые далее как счета Заемщика, открываются на имя Уполномоченного;
- распоряжения, заявления и операции в отношении данных счетов, совершаемые Заемщиком, оформляются и осуществляются Уполномоченным;
- вся переписка, связанная с исполнением настоящего Договора (заявления, уведомления, извещения, требования, письма и др.), ведется Уполномоченным, а Кредитором – на имя Уполномоченного;

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

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

выбрать нужный вариант формулировки п. 2.1.

1 вариант при выдаче кредита до регистрации ипотеки в пользу Кредитора (использовать в том числе, если в залог передается имущество, находящееся в залоге у первичного кредитора):

2.1. Кредит предоставляется Заемщику не позднее 3-х рабочих дней со дня выполнения (обеспечения выполнения) Заемщиком условия по предоставлению распоряжения на перечисление суммы Кредита, предусмотренного п. 4.1.1. настоящего Договора, и наличия в ЕГРН (выписка ЕГРН формируется Кредитором) сведений об отсутствии иных обременений (правопритязаний) права, кроме обременения в пользу Первичного кредитора, но не позднее 3 (трех) месяцев с момента заключения настоящего Договора.

2 вариант (использовать для случая залога собственного жилья):

2.1. Кредит предоставляется Заемщику не позднее 3-х рабочих дней с даты предоставления Кредитору документов, подтверждающих государственную регистрацию ипотеки в отношении Предмета ипотеки.

и при соблюдении следующих условий:

- размер Кредита на дату его предоставления не будет превышать размера денежного обязательства Заемщика по Первоначальному кредиту; (*применяется в случае отсутствия у Заемщика собственных средств*)
- внесения Заемщиком на счет Заемщика, открытый в ОИКБ «Русь» (ООО) (далее – Счет), разницы между размером денежного обязательства Заемщика по Первоначальному кредиту и суммой Кредита в размере ___ (___) рублей; (*применяется в случае наличия у Заемщика собственных средств*)

2.2. Датой фактического предоставления Кредита является дата фактического зачисления Кредитором денежных средств на Счет/дата выдачи Заемщику наличных денежных средств (*выбрать нужное*).

2.3. Зачисленные согласно п. 2.1 настоящего Договора денежные средства по распоряжению Заемщика перечисляются Кредитором в счет оплаты по Первоначальному кредиту.

3. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

3.1. За пользование Кредитом Заемщик уплачивает Кредитору проценты из расчета годовой процентной ставки в размере ().

3.1.1. (пункт включается в договор в случае ипотеки Предмета ипотеки, находящегося в залоге у Первоначального кредитора):

Стороны пришли к соглашению, что установленная процентная ставка по Кредиту увеличивается на _____ (_____) процентных пункта (-ов) на период до последнего календарного дня (включительно) месяца, в котором выполнены следующие условия:

- предоставление Кредитору документа, подтверждающего полное погашение обязательств по Первоначальному кредитному договору,
- предоставление Заемщиком Кредитору документов, подтверждающих оплату страховых премий, предусмотренных п. 4.1.6. настоящего Договора,
- предоставление Заемщиком Кредитору оригиналов (копий) документов, содержащих информацию об отсутствии иных обременений права, кроме обременения в пользу Кредитора либо наличия в ЕГРН (выписка из ЕГРН формируется Кредитором) сведений (внесения записей) о государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора.

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

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

3.3. Временным периодом (интервалом), за который уплачиваются проценты на оставшуюся сумму Кредита, является период, считая с первого по последнее число каждого календарного месяца, при этом обе даты включительно (далее – Процентный период).

Период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по последнее число текущего календарного месяца является Первым Процентным периодом (термин не применяется в случае получения Кредита в последнее число календарного месяца).

3.4. Расчет размера денежного обязательства производится с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам. Базой для начисления процентов по Кредиту является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

3.5. Заемщик погашает Кредит и уплачивает проценты, начисленные за пользование Кредитом, путем осуществления ежемесячных платежей в следующем порядке:

3.5.1. Для осуществления ежемесячных платежей по возврату Кредита и уплате процентов за текущий Процентный период (кроме Первого Процентного периода), а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии) Заемщик обеспечивает пополнение Счета денежными средствами (наличными или в безналичном порядке) в сумме, достаточной для совершения ежемесячного платежа, в такой срок, чтобы они поступили на его Счет не позднее установленного Кредитором времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений Кредитора последнего дня соответствующего Процентного периода. Если последний день текущего Процентного периода приходится на нерабочий день, то платеж должен быть произведен Заемщиком в том же порядке в ближайший, следующий за ним, рабочий день.

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

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

3.5.2. Ежемесячные платежи по возврату Кредита и уплате начисленных процентов (кроме платежа за Первый Процентный период) производятся в виде единого ежемесячного аннуитетного платежа, определяемого по формуле:

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

где

ОСЗ – остаток ссудной задолженности (в рублях);

ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с настоящим Договором (в процентах годовых);

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства).

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

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

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

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

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

3.6. Списание денежных средств со Счета Заемщика по его распоряжению в погашение задолженности по Кредиту, в том числе просроченной производится Кредитором в дату списания платежа – последний день каждого Процентного периода/день окончательного погашения Кредита независимо от даты поступления средств для уплаты ежемесячного платежа на Счет Заемщика в данном Процентном периоде. Если последний день Процентного периода является нерабочим, то списание денежных средств в счет погашения задолженности по Кредиту производится в ближайший, следующий за ним рабочий день.

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

3.7. При истечении сроков платежей, установленных настоящим Договором, и непогашении задолженности Заемщиком, Кредитор переносит непогашенную в срок задолженность на счета по учету просроченных ссуд и просроченных процентов.

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

3.8. Для исполнения Заемщиком обязательств по настоящему Договору устанавливается следующая очередность погашения требований Кредитора:

- в первую очередь – издержки Кредитора по получению исполнения обязательств Заемщика;
- во вторую очередь – просроченные проценты по Кредиту;
- в третью очередь – просроченные платежи по возврату суммы Кредита;
- в четвертую очередь – срочные проценты по Кредиту;
- в пятую очередь – платежи по возврату суммы Кредита;
- в шестую очередь - пени на просроченные проценты по Кредиту и платежи по возврату суммы

Кредита.

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

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

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

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

3.10. Способы исполнения обязательств по настоящему Договору:

- путем списания Кредитором по поручению Заемщика денежных средств с любого из счетов Заемщика, открытых у Кредитора, на Счет в счет погашения задолженности по настоящему Договору (бесплатно),
- путем осуществления регулярных ежемесячных списаний со счета Заемщика, открытого у Кредитора, на Счет по поручению Заемщика для списания Кредитором в погашение задолженности по настоящему Договору (бесплатно);
- через принадлежащие КРЕДИТОРУ устройства самообслуживания и банкоматы с функцией приема наличных денежных средств (возможно наличное пополнение Счета либо безналичное перечисление средств между счетами, открытыми у Кредитора) (бесплатно);
- путем внесения денежных средств на Счет в кассе Кредитора (бесплатно) для списания Кредитором в погашение задолженности по настоящему Договору;
- путем перевода со счета, открытого в другой кредитной организации, или перевода без открытия счета из иной кредитной организации на Счет для списания Кредитором в погашение задолженности по настоящему Договору (за перевод может взиматься комиссия по тарифам банка - отправителя);
- используя сервис «Интернет - Банк» (перечисления между счетами, открытыми у Кредитора в рамках сервиса, осуществляются бесплатно, может быть установлена абонентская плата за пользование сервисом);

- используя сервис «Мобильный Банк» (перечисления между счетами, открытыми у Кредитора в рамках сервиса, осуществляются бесплатно, оплачивается только стоимость услуг за передачу СМС-сообщений оператору мобильной связи по тарифам оператора).

4 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заемщик обязуется:

Редакция пункта 4.1.1 в случае выбора варианта 1 в п. 2.1.

4.1.1. До фактического предоставления Кредита:

- предоставить Кредитору необходимые распоряжения на перечисление суммы Кредита и собственных средств (при их наличии) в счет погашения Первоначального кредита;

В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения Кредита:

- осуществить (обеспечить совершение) все необходимые действия по погашению регистрационной записи об ипотеке Предмета ипотеки / о залоге прав требования Предмета ипотеки в пользу Кредитора по Первоначальному кредитному договору;

- обеспечить заключение договора ипотеки Предмета ипотеки / договора залога прав требования Предмета ипотеки, сторонами в котором будут являться: собственник Предмета ипотеки – в качестве залогодателя, Кредитор – в качестве залогодержателя.

удалить при залоге прав требования

- составить при участии Кредитора надлежащим образом оформленную Закладную и осуществить все действия по подаче Закладной в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав;

- по запросу Кредитора предъявить Кредитору выписку из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав или иной документ, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации, содержащий информацию об обременении Предмета ипотеки ипотекой в пользу Кредитора (при наличии таких документов у Заемщика).

Редакция пункта 4.1.1 в случае выбора варианта 2 в п. 2.1.

4.1.1. До фактического предоставления Кредита:

- предоставить Кредитору необходимые распоряжения на перечисление суммы Кредита и собственных средств (при их наличии) в счет погашения Первоначального кредита;

- обеспечить заключение договора ипотеки Предмета ипотеки / договора залога прав требования Предмета ипотеки, сторонами в котором будут являться: собственник Предмета ипотеки – в качестве залогодателя, Кредитор – в качестве залогодержателя;

удалить при залоге прав требования

- составить при участии Кредитора надлежащим образом оформленную Закладную и осуществить все действия по подаче Закладной в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав;

- предоставить Кредитору документы, подтверждающие государственную регистрацию ипотеки в отношении Предмета ипотеки в пользу Кредитора.

Редакция п. 4.1.1.1., если Предметом ипотеки являются права требования по договору участия в долевом строительстве по Первоначальному кредиту

4.1.1.1. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Предмет ипотеки, в срок не позднее 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче завершенного строительством Предмета ипотеки собственнику Предмета ипотеки (или Залогодателю):

- предоставить Кредитору копию этого документа;

- произвести оценку Предмета ипотеки у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Кредитора;

- передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, договор приобретения и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и ипотеки Предмета ипотеки в пользу Кредитора (предварительно уведомив об этом Кредитора);

- осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на Предмет ипотеки по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

До государственной регистрации права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки:

- не совершать уступку заложенных прав требования;

- не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости прав требования;

- принимать меры, необходимые для защиты прав требования со стороны третьих лиц;
- незамедлительно уведомлять Кредитора любым доступным способом о любых изменениях Прав требования, являющихся Предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные права требования

В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки предъявить Кредитору (по его требованию) выписку из органа, осуществляющего государственную регистрацию прав или иной документ, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации, содержащий информацию об обременении Предмета ипотеки ипотекой (при наличии таких документов у Заемщика).

Редакция п. 4.1.1.1. если Предметом ипотеки по Первоначальному кредиту является Объект недвижимости (завершение строительства)

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

После ввода Объекта в эксплуатацию в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней (*выбрать нужное в зависимости от выбранного обеспечения*)

1 вариант - если в залог принимался только или в том числе Земельный участок

-зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности на завершённый строительством Объект недвижимости с одновременной регистрацией залога, возникающего в силу закона.

- составить при участии Кредитора закладную, удостоверяющую права Кредитора на завершённый строительством Объект недвижимости, по форме, предоставленной Кредитора.

- совместно с Кредитором осуществлять все действия, необходимые для регистрации ипотеки завершённого строительством Объекта недвижимости и закладной в соответствии с действующим законодательством РФ.

Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации права собственности Залогодателя на завершённый строительством Объект недвижимости с одновременной регистрацией залога в силу закона, предоставить Кредитору (по его требованию) оригиналы документов, подтверждающих регистрацию права собственности на завершённый строительством Объект недвижимости.

2 вариант - при залоге жилого помещения

зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности на завершённый строительством Объект недвижимости. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации права собственности Залогодателя на завершённый строительством Объект недвижимости предоставить Кредитору (по его требованию) оригиналы документов, подтверждающих регистрацию права собственности на завершённый строительством Объект недвижимости.

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

4.1.3. Возвращать Кредит и уплачивать начисленные Кредитором проценты путем осуществления ежемесячных платежей по возврату Кредита и уплате процентов в сумме и порядке, указанном в разделе 3 настоящего Договора.

4.1.4. До фактического предоставления Кредита обеспечить наличие денежных средств на Счете, необходимых для исполнения обязательств по настоящему Договору.

4.1.5. Застраховать в пользу Кредитора как первого выгодоприобретателя за свой счет в любых страховых компаниях, согласованных с Кредитором и отвечающих его требованиям:

- не позднее 1 (одного) рабочего дня, считая со дня фактического получения Кредита – Предмет ипотеки от рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование);

Абзац добавляется если Предметом ипотеки по Первоначальному кредиту является Объект недвижимости (завершение строительства)

- не позднее 3 (трех) рабочих дней, считая со дня регистрации права собственности на завершённый строительством Объект недвижимости - завершённый строительством Объект недвижимости от рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование);

Срок страхования по условиям заключенных договоров страхования - 1 (один) год с дальнейшим заключением договоров (полисов) страхования в любой согласованной с Кредитором и отвечающей его требованиям страховой компанией на каждый последующий год на протяжении всего периода действия настоящего Договора либо на срок, равный сроку кредитования, если условиями договоров страхования предусмотре-

на возможность внесения страховой премии в рассрочку с уплатой очередного страхового взноса не реже 1 (одного) раза в год.

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

4.1.6. Предоставить Кредитору в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты подписания договоров страхования, указанных в п. 4.1.5. настоящего Договора, их оригиналы, соответствующие правила страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии.

Обеспечивать имущественное страхование в пользу Кредитора в течение всего периода действия настоящего Договора, предоставляя Кредитору оригиналы документов, подтверждающих очередную оплату страховой премии в течение месяца, следующего за месяцем, в котором наступает дата срока уплаты страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров страхования.

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

4.1.7. Не изменять условия договоров страхования, указанных в п. 4.1.5. настоящего Договора, без предварительного согласования с Кредитором.

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

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

4.1.10. Уведомить Кредитора любым из способов взаимодействия и обмена информацией, предусмотренным настоящим Договором, в течение

- 3 (трех) рабочих дней об изменении контактной информации, которая используется для связи с ним,

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

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

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

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

4.1.13. В отношении Предмета ипотеки:

- не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его(ее) последующую ипотеку, не распоряжаться им(ей) без предварительного письменного согласия Кредитора;

- не сдавать Предмет ипотеки в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его(ее) правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Кредитора;

- принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонты;

- уведомить Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки;

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

- в случае обращения взыскания на Предмет ипотеки в соответствии с п. 4.4.2. настоящего Договора, сняться с регистрационного учёта и освободить Предмет ипотеки вместе со всеми иными проживающими в нём(ней) лицами в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления Кредитором требования об его(ее) освобождении.

4.2. Заемщик имеет право:

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

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

4.3. Кредитор обязуется:

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

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

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

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

4.4. Кредитор имеет право:

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

- а) при нецелевом использовании Заемщиком предоставленного Кредитором Кредита;
- б) при просрочке Заемщиком осуществления очередного ежемесячного платежа по Кредиту более чем на 30 (Тридцать) календарных дней;
- в) при допущении Заемщиком просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более 3 (трех) раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
- г) в случае полной или частичной утраты Предмета ипотеки;
- д) при грубом нарушении Заемщиком правил пользования Предметом ипотеки, его(ее) содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки;
- е) при обнаружении не заявленных обременений на Предмет ипотеки;
- ж) при нарушении Заемщиком/Залогодателем обязательств по страхованию Предмета ипотеки в соответствии с положениями п.п. 4.1.5, 4.1.6. настоящего Договора.
- з) в случае невозможности либо отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, погасить регистрационную запись об ипотеке Предмета ипотеки в пользу Первоначального кредитора, а также в случае отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, либо Залогодателя зарегистрировать ипотеку Предмета ипотеки в пользу Кредитора и Закладную.

4.4.2. Обратиться взыскание на заложенное имущество в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ

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

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

4.4.5. Проверять целевое использование Кредита.

4.4.6. В течение срока действия настоящего Договора требовать от Заемщика предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по настоящему Догово-

вору. При этом Кредитор имеет право требовать предоставления вышеуказанной информации и документов в любое время по собственному усмотрению.

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

4.4.8. Передать полностью или частично права требования по настоящему Договору третьим лицам, включая некредитные организации, если в соответствии с Договором Заемщиком такое право предоставлено Кредитору, а при наличии Закладной - передать права на такую Закладную любому третьему лицу.

5 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. При нарушении сроков возврата Кредита и/или причитающихся к оплате процентов за пользование кредитом Заемщик уплачивает Кредитору

неустойку в виде пени в размере _____ процентов. Неустойка рассчитывается на сумму просроченных платежей по исполнению обязательств по возврату суммы Кредита и/или сумму просроченных платежей по исполнению обязательств по уплате процентов за каждый календарный день просрочки.

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

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

6. ИНФОРМАЦИЯ О ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ КРЕДИТА

6.1. Порядок расчета значения полной стоимости кредита (ПСК), перечень платежей, включаемых и не включаемых в расчет ПСК, определяется действующим законодательством РФ.

7 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. В день заключения настоящего Договора (при условии, что он совпадает с днем выдачи Кредита, иначе - в день выдачи Кредита), а также в случаях, предусмотренных п. 3.9. настоящего Договора, Кредитор в целях информирования Заемщика и достижения однозначного понимания приведенных в настоящем Договоре формул и производимых на их основе расчетов предоставляет Заемщику График платежей.

График платежей содержит информацию о суммах и датах платежей Заемщика по настоящему Договору с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга, и сумм, направляемых на погашение процентов, а также общей суммы выплат Заемщика Кредитору в течение срока действия настоящего Договора. График платежей рассчитывается исходя из размера процентной ставки, действующей на дату формирования Графика платежей, и в отношении плановых ежемесячных платежей учитывает случаи, когда последний календарный день Процентного периода совпадает с выходным либо нерабочим днем, установленным ст. 112 Трудового кодекса РФ. График платежей является приложением к настоящему Договору.

7.2. Процедуры государственной регистрации ипотеки на Предмет ипотеки, составления и государственной регистрации Закладной(-ых), совершения необходимых действий в отношении Закладной(-ых) в соответствии с действующим законодательством РФ, а также государственной регистрации прав Кредитора как залогодержателя, выдачи Закладной(-ых) производятся под контролем Кредитора.

7.3. Заемщик принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей Кредитора) в процедурах передачи Договора ипотеки Предмета ипотеки, выдачи Закладной(-ых), удостоверяющих права Кредитора на имущественные права на Предмет ипотеки, в месте и во время, назначенное Кредитором по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

7.4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией залога Предмета ипотеки, Залогодатель и Кредитор-Залогодержатель оплачивают в равных долях.

7.5. При возникновении разногласий между Кредитором и Заемщиком по вопросам исполнения настоящего Договора стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров.

Выбрать нужно:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.10. Настоящим Заемщик уведомляет Кредитора о том, что на дату подписания настоящего Договора имеют намерение проживать и быть зарегистрированными по адресу Предмета ипотеки следующие лица:

7.11. Настоящий договор составлен на ___ листах, в ___ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Кредитора, ___ – для Заемщика.

7.12. К настоящему Договору, в соответствии с его условиями, прилагаются следующие договоры (по мере их заключения): Договор поручительства _____, Договор(ы) страхования, Договор ипотеки Предмета ипотеки, Договор залога прав требования (*указывается нужное*).

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

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

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

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

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



8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<i>Кредитор</i>	<i>Заемщик</i>
<p>Оренбургский ипотечный коммерческий банк "Русь" (Общество с ограниченной ответственностью), к/сч 30101810700000000886 в Отделении Оренбург БИК 045354886 ИНН 5610032958 Юридический адрес: 460014 г. Оренбург, ул. Кобозева, дом 1, Адрес для корреспонденции: <i>Выбрать нужное</i> <i>Для д/о в г. Оренбурге</i> Фактический адрес: 460035 г. Оренбург, ул. Пролетар- ская, дом 261, Телефон (факс): (3532) 40-82-40 <i>для д/о в г. Бузулуке:</i> Фактический адрес: 461040, Оренбургская обл., г. Бузулук, 1-й микрорайон, д.16В Телефон: (35342)7-99-48, 7-99-30 <i>для д/о в г. Орске:</i> Фактический адрес: 462419, Оренбургская обл., г. Орск, пр-т Мира, д.26, встроенное помещение № 3 Телефон: (3537) 203-140, 203-139 E-mail: bankrus@bankrus.ru</p>	<p>ФИО _____ Дата, место рождения _____ Паспортные данные _____ Адрес регистрации _____ Адрес фактического проживания _____ Тел. _____</p>

Кредитор

Заемщик
