

(Залог права требования по Договору участия в долевом строительстве)

1) Все пояснения по тексту договора, выделенные курсивом и заливкой серого цвета, не являются частью либо условием договора и в текст договора не включаются.

2) 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.

3) При заключении кредитного договора с несколькими Заемщиками (солидарными):

3.1) Изложить преамбулу в следующей редакции:

"Кредит Урал Банк" открытое акционерное общество ("КУБ" ОАО), именуемый в дальнейшем "Банк", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, выступающие в качестве солидарных Заемщиков, именуемые в дальнейшем "Заемщики". с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

3.2) Добавить в п.2.1 подпункты 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 следующего содержания:

2.1.1 Стороны договорились, что все действия от имени Заемщиков, связанные с исполнением настоящего договора, включая открытие текущего счёта для перечисления кредита и ведение операций по нему, будут осуществляться _____ (далее именуемый Представитель Заемщиков).

2.1.2. Вся переписка, направляемая в адрес Представителя Заемщиков и полученная кем-либо одним из Заемщиков, считается полученной всеми Заемщиками.

2.1.3. Распоряжение всей суммой предоставляемого кредита от имени Заемщиков будет осуществляться Представителем Заемщиков;

3.3) Добавить в раздел "Юридические адреса сторон" реквизиты солидарных Заемщиков;

3.4) Употреблять по тексту настоящего договора слово «Заемщик» во множественном числе и соответствующем падеже;

3.5) В п.4.3.2. исключать слово «его»;

3.6) В п.4.4.4. употреблять слово «супруг» во множественном числе и соответствующем падеже.

4) Договор должен быть подписан сторонами на каждом листе договора.

**Полная стоимость
кредита
на дату заключения
договора
НОЛЬ ЦЕЛЫХ НОЛЬ
СОТЫХ ПРОЦЕНТОВ
ГODOVЫХ
00,00%
(30 см², рамка
квадратная)**

Кредитный договор № _____
(ипотека в силу закона)

Г.МАГНИТОГОРСК

«__» _____ 20__ г.

"Кредит Урал Банк" открытое акционерное общество ("КУБ" ОАО), именуемый в дальнейшем "Банк", в лице _____, действующего на основании Устава, _____, с одной стороны и _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем "Заемщик", с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

I. УСЛОВИЯ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЕ ВЫДАЧЕ КРЕДИТА

- 1.1. Для получения кредита Заемщик предоставляет Банку документы, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемуся с момента подписания его неотъемлемой частью.
- 1.2. Если представленные документы согласно Приложению № 1 впоследствии оказались не соответствующими действительности (поддельными, просроченными и т.д.), то Банк вправе приостановить выдачу кредита либо отказать в его предоставлении, а если кредит был выдан Заемщику, то потребовать досрочного исполнения обязательств по настоящему договору.
- 1.3. Полная стоимость кредита рассчитывается в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

II. ПРЕДМЕТ И УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

2.1.

Вариант «А» - используется при разовом (единовременном) предоставлении кредита, без открытия кредитной линии:

2.1. Банк предоставляет Заемщику кредит на условиях возвратности, платности, срочности на приобретение недвижимости: _____, расположенной по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____ (адрес строительный) в размере _____ (**Сумма прописью**) рублей путём участия в долевом строительстве по Договору участия в долевом строительстве № ____ от _____ года, влекущего возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав в силу закона в пользу Банка, и заключённому между _____ (далее именуемый «ЗАСТРОЙЩИК»). Стоимость недвижимости составляет _____ рублей.

Вариант «Б» - используется при предоставлении кредита в режиме кредитной линии с установлением «лимита выдачи»:

2.1. Банк предоставляет Заемщику кредит в режиме кредитной линии («лимит выдачи») с правом досрочного закрытия на условиях возвратности, платности, срочности на приобретение недвижимости:

_____, расположенной по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____ (адрес строительный) в размере _____ (Сумма прописью) рублей путём участия в долевом строительстве по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года, влекущего возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав в силу закона в пользу Банка, и заключённому между _____ (далее именуемый «ЗАСТРОЙЩИК»). Стоимость недвижимости составляет _____ рублей.

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) по предварительной письменной заявке Заемщика для получения очередного транша, при этом в период действия настоящего договора общая сумма предоставленных клиенту – заемщику денежных средств (суммы траншей) не может превышать максимального размера (лимита) кредитной линии, определенного настоящим пунктом договора.

Вариант «В» - используется при предоставлении кредита в режиме кредитной линии с установлением «лимита задолженности»:

2.1. Банк предоставляет Заемщику кредит в режиме кредитной линии («лимит задолженности») с правом досрочного закрытия на условиях возвратности, платности, срочности на приобретение недвижимости: _____, расположенной по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____ (адрес строительный) в размере _____ (Сумма прописью) рублей путём участия в долевом строительстве по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года, влекущего возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав в силу закона в пользу Банка, и заключённому между _____ (далее именуемый «ЗАСТРОЙЩИК»). Стоимость недвижимости составляет _____ рублей.

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) по предварительной письменной заявке Заемщика для получения очередного транша, при этом в период действия настоящего договора размер единовременной задолженности Заемщика не должен превышать установленный настоящим пунктом договора лимит кредитной линии («лимит задолженности»).

Вариант «Г» - используется при предоставлении кредита в режиме кредитной линии с одновременным установлением «лимита выдачи» и «лимита задолженности»:

2.1. Банк предоставляет Заемщику кредит в режиме кредитной линии («лимит выдачи») с правом досрочного закрытия на условиях возвратности, платности, срочности на приобретение недвижимости: _____, расположенной по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____ (адрес строительный) в размере _____ (Сумма прописью) рублей путём участия в долевом строительстве по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года, влекущего возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав в силу закона в пользу Банка, и заключённому между _____ (далее именуемый «ЗАСТРОЙЩИК»). Стоимость недвижимости составляет _____ рублей.

При этом размер единовременной задолженности Заемщика («лимит задолженности») не должен превышать _____ руб. (Сумма прописью).

Выдача кредита осуществляется частями (траншами) по предварительной письменной заявке Заемщика для получения очередного транша, при этом в период действия настоящего договора общая сумма предоставленных клиенту – заемщику денежных средств (суммы траншей) не может превышать максимального размера («лимита выдачи») кредитной линии, определенного настоящим пунктом договора, и размер единовременной задолженности Заемщика не должен превышать установленный настоящим пунктом договора лимит кредитной линии («лимит задолженности»). При досрочном полном или частичном погашении кредита максимальный размер («лимит задолженности») по кредитной линии, который может быть выдан до окончания срока кредитного договора, возобновляется, если общая сумма предоставленных клиенту – заемщику денежных средств (суммы траншей) не превысила максимального размера («лимита выдачи») кредитной линии, определенного настоящим пунктом договора.

2.2. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по настоящему договору является:

2.2.1. Ипотека в силу закона недвижимости, указанной в пункте 2.1. настоящего договора;

2.2.2. Страхование жизни и потери трудоспособности Заемщика; **(включать пункт при наличии страхования жизни)**

2.2.3. Страхование риска утраты и повреждения предмета ипотеки – недвижимости, указанной в пункте 2.1. настоящего договора; **(включать пункт при наличии страхования недвижимости)**

2.2.4. Поручительство _____, договор поручительства № _____ от « ____ » _____ 20 ____ года. **(включать пункт при наличии поручительства)**

2.2.5. Залог прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве. Залог прав требования участника долевого строительства оценивается сторонами на общую сумму в размере _____ рублей.

Договоры, указанные в настоящем пункте прилагаются к кредитному договору (по мере их заключения).

2.3. Кредит предоставляется на срок _____ дн. по _____ г.

2.4. Плата за пользование кредитом устанавливается в размере _____ % годовых. С момента государственной регистрации права собственности Заемщика на недвижимость и предоставления Банку свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимость с обременением в пользу Банка, правоустанавливающих документов на недвижимость / нотариально удостоверенных копий правоустанавливающих документов на недвижимость, плата за пользование кредитом устанавливается в размере _____ % годовых.

В случае прекращения трудовых отношений Заемщика с «КУБ» ОАО, плата за пользование кредитом увеличивается на _____ %, начиная со дня, следующего за днём прекращения трудовых отношений Заемщика с «КУБ» ОАО. **(включать абзац при оформлении кредита сотрудниками «КУБ» ОАО)**

В случае расторжения Заемщиком договора страхования жизни и потери трудоспособности в соответствии с п. 4.1.6. настоящего договора, плата за пользование кредитом со дня, следующего за днем истечения 30 (тридцати) календарных дней с даты направления извещения Заемщику в соответствии с п. 2.5. и п. 4.3.5. настоящего договора, будет выше на _____ % годовых по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине. **(включать абзац при наличии страхования жизни)**

Заемщик предоставляет Банку право без дополнительного распоряжения ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня месяца, согласно графику погашения кредита (далее по тексту - график), указанного в Приложении № 2 к настоящему договору и являющемуся с момента подписания его неотъемлемой частью, списывать с любого вклада до востребования /текущего счета Заемщика, открытого в Банке, сумму кредита и плату за пользование кредитом, начисление которой производится за один процентный период (с 1-го числа по 30(31)-е число текущего месяца).

2.5. В случае изменений условий кредитного договора, влекущих изменение полной стоимости кредита, новое (уточнённое) значение полной стоимости кредита, а также уточненный график погашения полной стоимости кредита доводится до Заемщика - физического лица следующими способами:

- в случае заключения Заемщиком и Банком дополнительных соглашений об изменении условий кредитного договора, влекущих изменение полной стоимости кредита, новое (уточнённое) значение полной стоимости кредита, а также уточнённый график погашения полной стоимости кредита подлежат включению в указанное дополнительное соглашение;

- в случае изменения условий кредитного договора Банком в одностороннем порядке, влекущих изменение полной стоимости кредита, Банк направляет Заемщику извещение о намерении изменить указанные условия с указанием нового (уточнённого) значения полной стоимости кредита, а также нового (уточнённого) графика погашения полной стоимости кредита, подлежащей выплате Заемщиком по кредитному договору, не менее чем за 30 календарных дней до даты изменения путём письменного уведомления или сообщения курьером, заказным письмом с уведомлением, телеграммой по адресу, указанному в кредитном договоре, которое Заемщик обязан рассмотреть незамедлительно.

При несогласии с предлагаемыми изменениями условий кредитного договора Заемщик обязан вернуть

(погасить) кредит в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты направления извещения. Непогашение кредита в указанный срок является основанием для изменения условий кредитного договора с даты окончания вышеуказанного тридцатидневного срока.

Новое уменьшенное значение полной стоимости кредита по сравнению с первоначальным значением полной стоимости кредита до сведения Заемщика не доводится.

2.6. При непогашении кредита в сроки, указанные в п.п.2.3., 2.4. настоящего договора, с просроченной суммы кредита взимается плата за пользование кредитом в размере _____ действующих плат за пользование кредитом, установленной п. 2.4. настоящего договора.

2.7. В случае, если сумма произведенного Заемщиком платежа по кредитному договору недостаточна для полного исполнения обязательств Заемщика по кредитному договору, Банк погашает задолженность Заемщика в следующей очередности:

- 1) задолженность по процентам;
- 2) задолженность по основному долгу;
- 3) неустойка (штраф, пеня);
- 4) проценты, начисленные за текущий период платежей;
- 5) сумма основного долга за текущий период платежей;
- 6) иные платежи, предусмотренные законодательством Российской Федерации или кредитным договором.

При этом возмещение судебных и иных расходов Банка по принудительному взысканию задолженности по кредитному договору производится в очередности, предусмотренной Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.8. При невыполнении условий, изложенных в п.п.2.3., 2.4., 4.1.6. **(ссылка на выделенный подчеркиванием пункт исключается при отсутствии всех видов страхования)** настоящего договора, Заемщик предоставляет Банку право без дополнительного согласия и предупреждения предъявлять и списывать с любого вклада до востребования /текущего счета Заемщика (далее счет Заемщика), открытого в Банке, расчетным документом платежа в свою пользу до полного погашения задолженности Заемщика по настоящему договору.

2.9. По соглашению сторон обязательства Заемщика по кредитному договору могут быть прекращены предоставлением взамен исполнения отступного, новацией. Предоставление отступного возможно в виде: передачи вещи, включая ценные бумаги, а также иного имущества.

2.10. При изменении кредитно-денежной, расчетной политики Центрального банка Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, конъюнктуры финансового рынка Банк вправе односторонне вносить изменения в настоящий договор, с направлением Заемщику текста изменений (заказным письмом или нарочным по адресу (места жительства) Заемщика, указанному в настоящем договоре, если иной адрес не был сообщен Заемщиком дополнительно) за 30 календарных дней до момента вступления в силу изменений, если иное не будет предусмотрено в тексте самого изменения.

2.10. Условия данного договора являются коммерческой информацией и разглашению не подлежат.

III. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

3.1.

Вариант «А» - используется в ситуации, когда выдача кредита происходит после предоставления расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о принятии на государственную регистрацию дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве:

3.1. Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы кредита на

текущий счет № _____, открытый в Банке, не позднее следующего рабочего дня, после:

- предоставления Заемщиком оригинала и/или копии договора участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- предоставления Заемщиком расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о принятии на государственную регистрацию дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, предусматривающего возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона в пользу Банка.

Вариант «Б» - используется в ситуации, когда выдача кредита происходит после предоставления в Банк договора участия в долевом строительстве, прошедшего процедуру государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав и сделок с ним:

3.1. Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей суммы кредита на текущий счет № _____, открытый в Банке, не позднее следующего рабочего дня, после:

- предоставления Заемщиком оригинала и/или копии договора участия в долевом строительстве, в том числе и дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предусматривающего возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона в пользу Банка;

3.2.

Вариант «А» - используется при условии, что денежные средства, оформляемые в кредит, являются последним взносом в оплату по Договору участия в долевом строительстве:

3.2. Кредит предоставляется Заемщику при условии оплаты Заемщиком разницы между вышеуказанной стоимостью недвижимости и суммой предоставляемого кредита из собственных средств Заемщика в размере _____ рублей и предоставления финансового документа, подтверждающего получение ЗАСТРОЙЩИКОМ указанных денежных средств от Заемщика.

В течение двух рабочих дней после полной оплаты стоимости недвижимости предоставить финансовый документ, подтверждающий получение ЗАСТРОЙЩИКОМ указанных денежных средств от Заемщика.

Вариант «Б» - используется при условии, что денежные средства, оформляемые в кредит, являются не последним взносом в оплату по Договору участия в долевом строительстве:

3.2. Кредит предоставляется Заемщику при условии оплаты Заемщиком из собственных средств первоначального взноса по договору участия в долевом строительстве в размере не менее 25 процентов от стоимости вышеуказанной недвижимости и предоставления финансового документа, подтверждающего получение ЗАСТРОЙЩИКОМ указанных денежных средств от Заемщика.

3.3. Зачисленные согласно п. 3.1 настоящего договора денежные средства Заемщик перечисляет в безналичном порядке в счет оплаты по Договору участия в долевом строительстве на счет № _____ ЗАСТРОЙЩИКА, открытый в банке « _____ ».

Датами выдачи и возврата кредита считаются дни проведения соответствующих операций Банком по дебету и кредиту ссудного счета.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Заемщик обязуется:

4.1.1. Вносить денежные средства, достаточные для совершения ежемесячного платежа, на свой текущий счет не позднее даты платежа, определенной п. 2.4. настоящего договора.

4.1.2. Возвратить полученные денежные средства в полном объеме, в том числе за счет средств материнского капитала, **(выделенный текст добавлять при использовании мат. капитала в качестве первоначального**

вноса или при выдаче кредита в размере мат.капитала) и уплатить все начисленные Банком проценты за весь фактический период пользования кредитом.

4.1.3. Возвращать кредит и уплачивать начисленные Банком проценты путем осуществления ежемесячных платежей по возврату кредита и уплате процентов в сумме и порядке, указанном в разделе 2 настоящего договора.

4.1.4.

Вариант «А» - используется в ситуации, когда выдача кредита происходит после предоставления расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о принятии на государственную регистрацию дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве:

4.1.4. В течение 45 (сорока пяти) календарных дней, считая с даты подписания настоящего договора, представить Банку экземпляр дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости, влекущего возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона в пользу Банка, прошедшего регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В течение _____ месяцев дней со дня ввода в эксплуатацию дома, в котором находится объект недвижимости, зарегистрировать право собственности на недвижимость в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вариант «Б» - используется в ситуации, когда выдача кредита происходит после предоставления в Банк договора участия в долевом строительстве, прошедшего процедуру государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав и сделок с ним:

4.1.4. В течение 3 (трех) календарных дней, считая с даты подписания настоящего договора, заключить дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости, влекущего возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона в пользу Банка. В соответствии с условиями настоящего договора и дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, влекущем возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона, совершить все необходимые с его стороны действия по регистрации указанного дополнительного соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

В течение _____ месяцев со дня ввода в эксплуатацию дома, в котором находится объект недвижимости, зарегистрировать право собственности на недвижимость в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5.

Вариант «А» - используется при условии, что денежные средства, оформляемые в кредит, являются последним взносом в оплату по Договору участия в долевом строительстве:

4.1.5. До фактического предоставления кредита оплатить за счет своих собственных средств разницу между вышеуказанной стоимостью недвижимости и суммой предоставляемого кредита и предоставить согласно п.3.2 настоящего договора соответствующий документ, подтверждающий факт получения указанных средств ЗАСТРОЙЩИКОМ.

Вариант «Б» - используется при условии, что денежные средства, оформляемые в кредит, являются не последним взносом в оплату по Договору участия в долевом строительстве:

4.1.5. До фактического предоставления кредита оплатить за счет своих собственных средств первоначальный взнос по договору участия в долевом строительстве и предоставить согласно п.3.2 настоящего договора соответствующий документ, подтверждающий факт получения указанных средств ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.1.6. Осуществить за свой счёт страхование жизни и потери трудоспособности, ответственности Заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору, а также застраховать приобретённую недвижимость от рисков утраты и повреждения **(выделенный подчеркиванием текст выбирается в зависимости от наличия / отсутствия страхования жизни и недвижимости,**

ответственности) не позднее даты предоставления Заемщиком в Банк свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости с обременением в пользу Банка, со следующими условиями:

- страховая сумма при страховании жизни должна соответствовать сумме основного долга Заемщика по настоящему договору плюс сумма процентов за пользование кредитом за один год; **(включать абзац при наличии страхования жизни)**

- страховая сумма при страховании ответственности Заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору должна соответствовать 20% от минимальной рыночной стоимости предмета залога, указанной в договоре в договоре участия в долевом строительстве; **(включать абзац при наличии страхования ответственности)**

- страховая сумма при страховании приобретённой недвижимости должна соответствовать сумме основного долга Заемщика по настоящему договору плюс сумма процентов за пользование кредитом за один год, но быть не более рыночной стоимости передаваемого в залог объекта недвижимости, указанной в договоре участия в долевом строительстве; **(включать абзац при наличии страхования недвижимости)**

- окончание срока действия договоров страхования жизни и потери трудоспособности, страхования приобретённой недвижимости **(выделенный подчеркиванием текст выбирается в зависимости от наличия / отсутствия страхования жизни и недвижимости)** должно соответствовать окончанию срока действия кредитного договора; **(включать абзац при наличии страхования жизни и/или недвижимости)**

- окончание срока действия договора страхования ответственности Заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору должно соответствовать моменту, когда соотношение остатка ссудной задолженности и рыночной стоимости предмета залога будет составлять не более 80%. **(включать абзац при наличии страхования ответственности)**

- страховая премия по договорам страхования жизни и потери трудоспособности, страхования приобретённой недвижимости **(выделенный подчеркиванием текст выбирается в зависимости от наличия / отсутствия страхования жизни и недвижимости)** по выбору Заемщика может уплачиваться единовременно и в полном объёме за весь срок действия договора страхования или за каждый год страхования. Страховая премия за первый год страхования должна быть уплачена Заемщиком единовременно и в полном объёме в день заключения договора страхования. Страховая премия, подлежащая уплате за последующие годы страхования, должна быть уплачена не позднее одного месяца до начала очередного года страхования;

- страховая премия по договору страхования ответственности Заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по кредитному договору уплачивается единовременно и в полном объёме за весь срок действия договора страхования; **(включать абзац при наличии страхования ответственности)**

- выгодоприобретателем по договорам страхования является Банк;

- выплата страхового возмещения производится выгодоприобретателю,

- страховая компания должна соответствовать критериям, установленным Банком.

В случае заключения договоров страхования на условиях, отличных от условий, предусмотренных настоящим пунктом, заключенные договоры страхования не могут являться надлежащим исполнением Заемщиком условий настоящего договора.

Банк вправе осуществлять проверку рыночной стоимости заложенного имущества в течение срока действия кредитного договора. В случае уменьшения рыночной стоимости заложенного имущества по отношению к залоговой стоимости, указанной в пункте 2.2.6. настоящего договора, Банк в течение 10 дней уведомляет об этом Заемщика. Заемщик обязан в течение срока, установленного Банком, погасить соответствующую часть задолженности по кредитному договору либо предоставить по согласованию с Банком другое имущество в соответствии с требованиями Банка, обеспечивающим исполнение обязательств Заемщика по кредитному договору. В случае не исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Банк вправе потребовать досрочного исполнения обязательств по кредитному договору, обратиться с иском на заложенное имущество и получить удовлетворение из его стоимости.

(при отсутствии всех видов страхования содержание п.4.1.6 исключить из настоящего договора, кроме

последнего абзаца)

4.1.7. Предоставить Банку в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения указанных в п. 4.1.6. Договоров (полисов) страхования, их оригиналы, и копии документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных Договоров (полисов) страхования. **(исключать пункт при отсутствии всех видов страхования)**

4.1.8. Не изменять условия Договоров (полисов) страхования, указанных в п. 4.1.6. настоящего договора, без предварительного согласования с Банком. **(исключать пункт при отсутствии всех видов страхования)**

4.1.9. Надлежащим образом исполнять обязательства, установленные в:

- договоре участия в долевом строительстве, влекущем возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона в пользу Банка;

- договорах (полисах) страхования, в том числе, но не ограничиваясь, обязательства производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных вышеуказанными Договорами, не допуская просрочек и задолженностей. **(исключать пункт при отсутствии всех видов страхования)**

4.1.10. Нести расходы, связанные с банковскими операциями по текущему счету, открытому в Банке, в соответствии с установленными Банком тарифами.

4.1.11. Не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие как у собственника предмета ипотеки. В случае образования долгов либо появления новых кредиторов незамедлительно уведомить об этом Банк как Залогодержателя.

4.1.12. Предоставлять возможность Банку или его представителям периодически (не менее одного раз в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания недвижимости, а так же состава лиц, постоянно или временно проживающих в ней, и основания для их проживания.

4.1.13. Не отчуждать недвижимость, не осуществлять её последующую третьим лицам ипотеку, не распоряжаться ею любым способом, в том числе не сдавать недвижимость в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ее правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Банка.

4.1.14. Принимать меры, необходимые для сохранения недвижимости, включая текущий и капитальный ремонты.

4.1.15. Уведомить Банк о возникновении угрозы утраты или повреждения недвижимости.

4.1.16. Письменно уведомить банки, в которых открыты счета Заемщика, о своем согласии без дополнительного распоряжения списывать средства в соответствии с настоящим договором (в случае, если валюта вклада Заемщика отличается от валюты предоставленного по настоящему договору кредита, о своем согласии, без дополнительного распоряжения, на списание Банком суммы средств, соответствующей требованию Банка по настоящему договору по коммерческому обменному курсу Банка) и предоставить копии вышеуказанных уведомлений Банку в течение 5-ти рабочих дней, считая от даты подписания настоящего договора, с отметкой соответствующих банков о приеме к исполнению.

4.1.17. В случае открытия Заемщиком новых счетов уведомить банки, в которых были открыты новые счета Заемщиком, о своем согласии, без дополнительного распоряжения, на списание Банком средств со счетов Заемщика для погашения обязательств по настоящему договору (в случае, если валюта вклада Заемщика отличается от валюты предоставленного по настоящему договору кредита, о своем согласии, без дополнительного распоряжения, на списание Банком суммы средств, соответствующей требованию Банка по настоящему договору по коммерческому обменному курсу Банка), в течение 5-ти рабочих дней, считая от даты открытия новых счетов, и предоставить Банку копии вышеуказанных уведомлений с отметкой соответствующих банков о приеме к исполнению в 5-тидневный срок.

4.1.18. Уведомить Банк (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении):

а) об изменении брачного договора - в десятидневный срок, считая от даты заключения, изменения или расторжения брачного договора в силу положений статьи 46 Семейного кодекса РФ и его содержания в

части установления правового режима предмета ипотеки, а также признания в установленном порядке брачного договора недействительным;

б) об изменении места жительства и состава семьи - в десятидневный срок, считая от даты изменения места жительства, состава семьи, работы (смены работодателя), фамилии и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему договору.

в) об открытии счетов /вкладов (как в валюте РФ, так и в иностранной валюте) в других банках;

г) о фактическом вселении и/или регистрации в недвижимости новых постоянных и/или временных жильцов.

4.1.19. В случае расторжения трудового договора (увольнения с места работы, указанного в документах, предоставляемых Заемщиком Банку), и прекращения получения доходов на счет Заемщика, немедленно уведомить Банк, предпринять меры для трудоустройства и получения доходов в сумме, обеспечивающей ежемесячное погашение кредита и платы за пользование кредитом согласно графику погашения кредита. В противном случае погасить в полной сумме задолженность по кредиту и уплатить проценты за его пользование по истечении 30 дней с момента наступления указанного события.

4.1.20. Сообщать о сроках и суммах погашения кредитов/займов, полученных в других банках/организациях, не позднее трех дней до момента подписания соответствующих договоров и иных документов.

4.1.21. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством, иными нормативными актами, настоящим договором.

4.2. Заемщик имеет право:

4.2.1. Заемщик вправе производить досрочное полное или частичное погашение кредита с уплатой соответствующих процентов с согласия Банка. Досрочное гашение кредита не может осуществляться ранее, чем через один месяц после получения кредита Заемщиком, если иное не будет установлено Банком. В случае досрочного гашения кредита и уплаты соответствующих процентов Заемщику по его заявлению может быть установлен Банком измененный график.

4.2.2. При увеличении платы за пользование кредитом в соответствии с п.2.4. договора Заемщик имеет право погасить всю сумму кредита с уплатой соответствующих процентов, неустоек и других платежей на прежних условиях в течение 5 рабочих дней с даты введения новой платы за пользование кредитом по настоящему договору. **(включать пункт при оформлении кредита сотрудниками «КУБ» ОАО и/или при наличии страхования жизни)**

4.2.3. До заключения дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, предусматривающего возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона в пользу Банка, отказаться от получения кредита по настоящему договору. При этом настоящий договор будет считаться расторгнутым.

4.3. Банк обязуется:

4.3.1. Для учета использования кредита, начисления процентов и погашения задолженности по кредиту открыть ссудный счет № _____.

В течение срока действия настоящего договора Банк вправе в соответствии с нормативными актами Банка России, банковскими правилами открывать иные ссудные счета для учета использования кредита, начисления процентов и погашения задолженности по кредиту. **(включать абзац в случае предоставления кредита в режиме кредитной линии)**

4.3.2. Предоставить кредит Заемщику в размере _____ руб. (_____ **Сумма прописью**) путем перечисления денежных средств с ссудного счета на его счет в Банке № _____.

4.3.3. Начислять плату за пользование кредитом в размере, предусмотренном в п.2.4. договора, исходя из фактической суммы кредита и срока пользования им с учетом условий, изложенных в п.п.2.3-2.4. настоящего договора.

4.3.4. Принять в качестве обеспечения обязательств по настоящему договору, документы, указанные в пункте 2.2. настоящего договора.

4.3.5. В случае расторжения Заемщиком договора страхования жизни и потери трудоспособности в соответствии с п. 4.1.6. настоящего договора, в течение двух рабочих дней, следующих за получением Банком от страховой компании документов о расторжении договора страхования жизни, уведомить Заемщика в соответствии с п. 2.5. настоящего Договора об изменении процентной ставки по кредиту в соответствии с п. 2.4. настоящего договора **(включать пункт при наличии страхования жизни)**.

4.4. Банк имеет право:

4.4.1. При неисполнении Заемщиком своих обязательств по настоящему договору Банк имеет право конвертировать на внутреннем рынке денежные средства, поступившие Заемщику в валюте, отличной от валюты кредита, по курсу и на условиях, установленных Банком для совершения конверсионных операций на дату поступления денежных средств, и направлять полученные денежные средства на погашение задолженности Заемщика по настоящему договору.

4.4.2. Банк вправе, помимо случаев, указанных в п. 1.2. договора, отказать в выдаче кредита полностью или частично при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что сумма долга не будет возвращена Заемщиком в установленные настоящим договором сроки.

4.4.3. Банк вправе приостановить начисление процентов по настоящему договору в случае неисполнения обязательств Заемщиком по кредитному договору и в срок, указанный в п.2.3., 2.4. настоящего договора.

4.4.4. Банк имеет право потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и уплаты причитающихся процентов за пользование кредитом, предусмотренных условиями настоящего договора, и предъявить аналогичные требования поручителю(ям) в случаях:

- при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что сумма долга не будет возвращена Заемщиком в установленные настоящим договором сроки;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком его обязательств по настоящему договору, договору участия в долевом строительстве полностью или частично;
- утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Банк не отвечает;
- возбуждения/возобновления против Заемщика/супруга Заемщика споров в судебных/административных органах, подачи исков, жалоб, заявлений к Заемщику, результатом рассмотрения которых может явиться ухудшение финансового положения Заемщика, в частности, если Заемщику предъявлен иск/иски (претензии) об уплате денежной суммы или об истребовании имущества, размер которого ставит под угрозу выполнение Заемщиком обязательств по настоящему договору;
- наложения ареста на имущество Заемщика/супруга Заемщика;
- выявления недостоверности или неполноты информации, предоставленной Заемщиком Банку в соответствии с настоящим договором;
- в случае расторжения трудового договора (увольнения с места работы, указанного в документах, предоставляемых Заемщиком Банку), и прекращения получения доходов на счет Заемщика;
- в случае нецелевого использования кредита;
- ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по страхованию приобретенной недвижимости, предусмотренных п. 4.1.6. настоящего договора; **(исключать абзац при отсутствии всех видов страхования)**
- при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
- при грубом нарушении Заемщиком правил пользования недвижимостью, её содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности недвижимости, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения недвижимости;
- при необоснованном отказе Банку в проверке заложенного имущества и состава лиц, проживающих в жилой недвижимости – предмете ипотеки;
- при обнаружении не заявленных обременений на недвижимость;

- при невыполнении обязанностей по уплате установленных законодательством налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, если, по мнению Банка, такие неплатежи могут привести к обращению взыскания на предмет ипотеки со стороны третьих лиц;

- в случае смерти гр. _____, застрахованного в соответствии с условиями п.4.1.6. настоящего договора, потребовать от наследников Заемщика досрочного исполнения обязательств по настоящему договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней в случае, если сумма причитающегося страхового возмещения меньше полного объема требований по настоящему договору: (выделенный подчеркиванием текст включать при наличии страхования жизни)

- в иных случаях, установленных действующим законодательством.

4.4.5. Заемщик предоставляет Банку право на передачу информации по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом «О кредитных историях» от 30.12.2004г. № 218-ФЗ для формирования его кредитной истории в бюро кредитных историй на основании заключенного между Банком и бюро кредитных историй договора.

4.4.6. В течение срока действия настоящего договора требовать от Заемщика предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по настоящему договору путем направления письменного требования. При этом Банк имеет право требовать предоставления вышеуказанной информации и документов в любое время по собственному усмотрению.

4.4.7. Заемщик предоставляет Банку право передавать свои права по кредитному договору любому другому лицу с уведомлением об этом Заемщика заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой по адресу, указанному в кредитном договоре, в течение пяти дней с момента вышеуказанной передачи в порядке, установленном требованиями действующего законодательства РФ.

4.4.8. Обратиться взыскание на заложенное имущество в случаях, установленных настоящим договором, действующим законодательством РФ.

Обращение взыскания на заложенное имущество и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования имуществом Заемщика, членов его семьи, указанных в пункте 7.4. настоящего договора, и любых иных лиц, проживающих в заложенном имуществе.

В случае если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества, недостаточна для полного удовлетворения требований Банка, Банк имеет право получить недостающую сумму из прочего имущества Заемщика на общих основаниях.

4.4.9. Осуществлять все предусмотренные действующим законодательством права кредитора, выступающего залогодержателем в соответствии с настоящим договором и договором участия в долевом строительстве, повлекшем возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона.

V. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

5.1. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, передаются на рассмотрение суда по установленной подсудности.

VI. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они оформлены в письменной форме и подписаны обеими сторонами, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством, настоящим договором.

6.2. Банк вправе в соответствии с действующим законодательством в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор и/или досрочно взыскать задолженность в случаях, установленных действующим законодательством, настоящим договором.

6.3. В случае досрочного расторжения настоящего договора или предъявления Банком требования о

досрочном исполнении обязательств по настоящему договору Банк направляет Заемщику соответствующее уведомление с указанием даты досрочного погашения Заемщиком задолженности по настоящему договору.

6.4. При досрочном исполнении обязательств Заемщиком по настоящему договору (уплаты процентов за пользование кредитом, в том числе повышенных, погашения кредита и т.д.) по требованию Банка Заемщик обязан исполнить свои обязательства по настоящему договору в срок, указанный в уведомлении о досрочном прекращении/исполнении настоящего договора. По истечении установленного срока при неисполнении Заемщиком своих обязательств по договору Банк вправе начислить на всю сумму задолженности проценты, равные повышенной плате за кредит согласно п.2.6. настоящего договора. Указанная сумма задолженности подлежит взысканию без дополнительного распоряжения Заемщика с соблюдением положений п. 2.7. настоящего договора.

VII. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Заемщик оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на недвижимость, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7.2. Настоящим Заемщик предоставляет Банку право с момента государственной регистрации права собственности на недвижимость к Заемщику получать сведения о регистрации граждан в недвижимости от паспортной службы районного жилищного агентства и выражает свое согласие на предоставление Банку паспортной службой районного жилищного агентства сведений о регистрации граждан в недвижимости.

7.3. Настоящим Заемщик уведомляет Банк о том, что на дату подписания настоящего договора имеют намерение проживать и быть зарегистрированными по адресу недвижимости следующие лица:

Гр. _____, Гр. _____.

Регистрация иных лиц по адресу недвижимости без согласия Банка не допускается.

7.4. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

VIII. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – для Заемщика, два – для Банка.

8.2. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного погашения задолженности по кредиту и платы за его пользование, а также других платежей, вытекающих из его условий.

IX. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

Банк:

«Кредит Урал Банк» Открытое акционерное общество

455044, Челябинская обл., г.Магнитогорск,
ул.Гагарина, д.17

к/сч 3010181070000000949 в РКЦ
г.Магнитогорска ГУ Банка России по
Челябинской области
БИК 047516949
ИНН 7414006722

Заемщик:

ФИО: _____

Паспортные данные:

Адрес регистрации:

Адрес места жительства:

_____ **указать должность и ФИО**
лица, уполномоченного подписывать
договор

_____ / _____

_____ (подпись) (Фамилия Имя Отчество)

_____ (подпись)

_____ **указать должность и ФИО**
лица, подписывающего договор с
клиентом

(ФИО Заемщик заполняет
собственноручно)

_____ (подпись)

Юридический отдел

_____ (подпись)

М.П.

Добавлять при наличии поручительства:

С условиями настоящего договора
ознакомлен (ы):

« ____ » _____ 20 __ г.

Поручитель (и):

_____ (подпись)

_____ (подпись)