**КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР**

**о предоставлении кредита на приобретение квартиры**

г. Москва                                                                                                                                                           »     »       2011г.

АКБ «[ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ](http://ipoteka.probaza.com/2010/10/06/%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0-%D1%82%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%B2%D1%8B%D0%B1%D0%BE%D1%80-3-%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C/)» (ОАО), именуемый в дальнейшем «Кредитор», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Устава, доверенности № \_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.), с одной стороны, и (ФИО Заемщика/ов без сокращений) граждан      Российской Федерации , пол\_\_\_, дата рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_года, место рождения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт\_\_\_\_\_\_, выдан\_\_\_\_\_\_\_\_г., код подразделения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный/ая по месту жительства: Россия, город, улица, дом, корп., квартира, именуемый/ая в дальнейшем «Заемщик», именуемые в дальнейшем вместе «Заемщик» либо каждый в отдельности «любой из Заемщиков», с другой стороны, в дальнейшем «Кредитор» и «Заемщик» вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Кредитный договор (далее — «Договор») о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Аннуитетный платеж** — любой по очередности ежемесячный платеж Заемщика по погашению задолженности по
настоящему Договору, включающий в себя часть суммы Кредита и проценты за пользование Кредитом, начисленные Кредитором за соответствующий Расчетный период.

**Дата платежа** — дата внесения Аннуитетного платежа — **«\_\_»** число каждого календарного месяца.

**Договор купли-продажи** — [договор купли-продажи Квартиры](http://ipoteka.probaza.com/2010/11/25/%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D0%BA%D0%B0-%D1%84%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C-%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85/), заключаемый между (ФИО Заемщика/ов без сокращений)(далее — Покупатель) и Продавцом, предусматривающий оплату цены Квартиры с использованием средств предоставленного Заемщику Кредита.

**Договор (полис) страхования** — договоры страхования Квартиры от рисков утраты и повреждения на случаи
пожара, действия воды, противоправных действий третьих лиц и стихийных бедствий, а также от рисков утраты Квартиры в результате прекращения права собственности на нее (страхование титула), договоры страхования жизни и потери трудоспособности Заемщика, заключаемые между Заемщиком и Страховой компанией.

**Задолженность** — задолженность Заемщика по настоящему Договору, включая сумму основного долга,
неуплаченные проценты за пользование кредитом, комиссии, пени и штрафы, причитающиеся Кредитору в соответствии с условиями настоящего Договора.

**Заемщик** — физическое лицо, заключившее с Кредитором настоящий Договор с целью получения Кредита для
использования его на приобретение Квартиры, **а также ее благоустройство и капитальный ремонт.** Если настоящим Договором непредусмотрено иное, под Заемщиком в тексте настоящего Договора понимаются все Заемщики, заключившие настоящий Договор.

**Залогодатель** — Заемщик, в собственность которого оформляется приобретаемая за счет средств Кредита
Квартира. В тексте настоящего Договора под Залогодателем понимаются все Заемщики (Покупатели), оформляющие в свою собственность Квартиру.

**Закладная** — именная ценная бумага, удостоверяющая права ее законного владельца на получение исполнения по настоящему Кредитному договору, обеспеченному ипотекой Квартиры, без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Квартиру, возникшую в силу закона (ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залогенедвижимости)»).

**Кредит** — денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику в соответствии с настоящим Договором для целевого использования: приобретения в собственность Заемщика (в том числе одного из Заемщиков) Квартиры, **а также ее благоустройство и капитальный ремонт.**

**Кредитор, Залогодержатель** — АКБ «ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ», являющийся Первоначальным кредитором по настоящему Договору (Первоначальный залогодержатель). В случае перехода прав требования по настоящему Договору другому лицу вследствие передачи прав по Закладной другому лицу, Кредитором (Залогодержателем) будет являться новый законный владелец Закладной.

**Предмет ипотеки, Квартира** — квартира, приобретаемая Заемщиком за счет средств Кредита, предоставленного по настоящему Договору.

**Продавец** — физическое или юридическое лицо, в собственности которого находится Квартира, сторона в Договоре купли-продажи.

**Расчетный период** — временной период (интервал), за который Кредитор осуществляет начисление процентов за пользование Кредитом. Расчетным периодом является месячный период, считая с **«\_\_»** числа каждого предыдущего месяца по **«\_\_»** число текущего месяца (обе даты включительно), за исключением первого и последнего Расчетных периодов;Первый Расчетный период устанавливается с даты, следующей за датой выдачи Кредита, по **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.** (обе даты включительно);Последний Расчетный период устанавливается с даты, следующей за днем окончания предпоследнего Расчетного периода, по дату фактического погашения Задолженности (обе даты включительно).

**Страховая компания** — страховая организация, имеющая лицензию (разрешение) на осуществление страхования соответствующего вида, заключившая с Заемщиком договоры страхования, предусмотренные разделом 9 настоящего Договора.

**Счет** (-а) — банковский счет (счета), открытый (-ые) Заемщику у Кредитора, в том числе счет (счета) Заемщика,
расчеты по которым проводятся с использованием банковской расчетной карты.

**Ссудный счет** — счет, открываемый Банком для учета задолженности Заемщика по Кредиту. Валюта Ссудного
счета устанавливается в зависимости от валюты Кредита.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору Кредитор предоставляет Заемщику денежные средства (далее по тексту «Кредит») в сумме (     ) на срок (     ) **месяцев,** а Заемщик обязуется в течение этого срока возвратить Кредитору указанный Кредит на условиях и в порядке, установленных настоящим Договором, с уплатой процентов за пользование Кредитом, рассчитываемых в порядке, определенном в разделе 3 настоящего Договора.

1.2.  Частичное получение (использование) Кредита Заемщиком не допускается.

1.3.  Кредит предоставляется для целевого использования, а именно для приобретения **комнатной** квартиры по адресу: **Россия, г. , ул. , дом , корп. , квартира ,** общей площадью **кв.м**., жилой площадью **кв.м.** (далее «Предмет ипотеки», «Квартира») в общую совместную/общую долевую в равных долях *(если не супруги)* собственность и *(ФИО Заемщика/ов без сокращений)* по цене не ниже (     ) .

На дату заключения Договора собственником/ами Квартиры является .

В случае, если валюта, в которой выдан Кредит (далее – «Валюта Кредита»), не соответствует валюте платежа по оплате стоимости Квартиры, Кредит считается использованным Заемщиком по целевому назначению при условии конвертации суммы Кредита в валюту платежа и направлении полученных в результате конвертации денежных средств в счет оплаты стоимости Квартиры.

1.4. Кредитор выдает Кредит единовременно путем перечисления указанной в п.1.1 настоящего Договора денежной суммы на банковский счет *(фамилия, имя, отчество основного Заемщика)* №, открытый в АКБ «ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ» (ОАО) по договору банковского счета № **в рублях/долларах США** от **200 года**.

Заемщики определяют, что указанный выше Заемщик уполномочен выступать от имени обоих Заемщиков при совершении всех действий по распоряжению Кредитом, в том числе при осуществлении платежей в счет оплаты Квартиры.

1.5. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по настоящему договору является залог (ипотека) вышеуказанной комнатной квартиры по адресу: Россия, г. , ул. , дом , корп. , квартира , общей площадью кв.м., жилой площадью кв.м.

[Ипотека](http://ipoteka.probaza.com/), как обеспечение исполнения обязательств Заемщика по настоящему Договору, возникает в силу закона (статья 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») с момента государственной регистрации права собственности Заемщика на Квартиру. Вследствие возникновения залога в силу закона Залогодателем выступает Заемщик, а Залогодержателем — Кредитор.

В случае изменения в будущем условий настоящего Договора (в т.ч. изменение сроков, процентной ставки, условий возврата Кредита и уплаты процентов), ипотека сохраняет свою силу и обеспечивает исполнение всех обязательств по настоящему Договору и дополнительным соглашениям к нему.

Права Кредитора (право на получение исполнения по денежному обязательству, установленному настоящим Договором, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Предмет ипотеки) удостоверяются закладной.

Предмет ипотеки (Квартира) по соглашению Сторон оценивается в размере (     ) **рублей,** что эквивалентно (     ) **долларов США** по курсу ЦБ РФ на дату подписания настоящего Договора *(только для кредитов в валюте)*.

1.6. Заемщик отвечает за исполнение настоящего Договора всем своим имуществом, в том числе всеми денежными средствами на счетах и во вкладах в кредитных организациях, на которое может быть обращено взыскание, в сумме фактической задолженности Заемщика по настоящему Договору.

1.7.   Все возникающие из настоящего Договора права, обязанности, а также ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение обязанностей Заемщики несут солидарно.

**2. Условия и порядок предоставления Кредита**

2.1. Выдача Кредита осуществляется Кредитором в срок не позднее **« » 201\_ г.** *(здесь указать предполагаемые 10 — 30 дней с даты подписания Договора)* (далее — «Срок выдачи Кредита»), но не ранее наступления следующих условий:

2.1.1.   наличие у Заемщика банковского счета, указанного в п.1.4 настоящего Договора;

2.1.2.   предоставление Заемщиком документов, указанных в п.4.3.13 Договора, подтверждающих страхование;

2.1.3.   уплата Заемщиком комиссионного вознаграждения Кредитору за рассмотрение полноты и правильности оформления документов и выдачу Кредита в размере 1,52% от суммы кредита (дополнительно взимается НДС 18%), всего 1,7936 % от суммы Кредита (размер комиссии устанавливается согласно Тарифов Кредитора для физических лиц)*.*

2.2. В случае, если на момент наступления Срока выдачи Кредита условия, указанные в п.2.1 настоящего Договора, не соблюдены, обязательства Кредитора по выдаче Кредита прекращаются, а настоящий Договор автоматически считается расторгнутым со дня, следующего за днем, указанным в настоящем Договоре как Срок выдачи Кредита.

2.3. Кредит предоставляется Заемщику на основании письменного заявления *(указать Заемщика в соответствии с п. 1.4 Договора)* не позднее даты принятия такого заявления.

2.4.   Датой выдачи Кредита считается дата зачисления суммы Кредита на банковский счет, указанный в п. 1.4 настоящего Договора. Кредитор учитывает задолженность Заемщика по Кредиту на ссудном счете в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**3. Порядок погашения Кредита, процентов за пользование Кредитом**

3.1.  Заемщик обязуется полностью погасить Кредит в течение (     ) **месяцев** с даты выдачи Кредита. Последний платеж по возврату Кредита  должен быть произведен Заемщиком в соответствующее число последнего месяца срока (далее – «Срок возврата Кредита»), которое определяется датой выдачи Кредита плюс (     ) **месяцев** в соответствии с п. 1.1 настоящего Договора.

Возврат Кредита и процентов за пользование Кредитом осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами, за исключением первого и последнего платежа, размер которых определяется п. 3.6 Договора, а также случаев, установленных в п. 3.7 Договора. *(выделенное цветом удалить для филиала)*

Размер ежемесячного аннуитетного платежа определяется по формуле:

**I/(12\*100)**

**Y = D \* ——————————**

**1 —  (1+I/(12\*100)) –(N-1)**

(где:

D – остаток задолженности Заемщика по Кредиту (по основной сумме долга) на Расчетную дату;

I   – годовая процентная ставка;

N – количество полных процентных периодов).,

и включает в себя проценты за пользование Кредитом в соответствии с п. 3.2 Договора и часть Кредита (основного долга). При этом в случае, если рассчитанная в соответствии с п. п. 3.2 и 3.4 Договора сумма процентов за какой-либо процентный период превышает рассчитанный в соответствии с указанной формулой размер аннуитетного платежа, то аннуитетный платеж за такой период равен сумме рассчитанных процентов за пользование Кредитом за указанный процентный период (возврат части Кредита (основного долга) при уплате такого аннуитетного платежа не производится). *(абзац используется только в договорах, где аннуитета недостаточно для уплаты процентов).*

В интересах Заемщика Кредитор рассчитывает размер ежемесячного аннуитетного платежа и предоставляет письменное уведомление Заемщику не позднее трех рабочих дней после выдачи Кредита.

3.2.  За пользование Кредитом Заемщик уплачивает Кредитору проценты из расчета годовой процентной ставки в размере:

*Вариант 1(для кредитных продуктов «Квартира», не предусматривающих изменение процентной ставки)*

**( ) % годовых** – со дня, следующего за датой фактической выдачи Кредита, по дату фактического возврата Кредита включительно.

*Вариант 2(для кредитных продуктов «Квартира», предусматривающих изменение процентной ставки)*

3.2.1.         **( ) % годовых** – со дня, следующего за датой фактической выдачи Кредита, до окончания процентного периода, в котором произошло снижение остатка задолженности Заемщика по Кредиту (по основной сумме долга) до значения, равного или меньшего 70 % от суммы оценки Квартиры как предмета ипотеки, указанной в п. 1.5 настоящего Договора, а именно (     ) ;

3.2.2.         **( ) % годовых** – с первого дня (включительно) процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором произошло снижение остатка задолженности Заемщика по Кредиту (по основной сумме долга) до значения, указанного в п. 3.2.1 Договора, по дату фактического возврата Кредита включительно.

3.2.3.  В течение 5-ти  / 10-ти *(желтое, когда расчетная дата из п. 3.5 «10» число)* *(выделенное цветом удалить для филиала)* рабочих дней после даты, в которую остаток задолженности Заемщика по Кредиту (основному долгу) достиг значения, равного или меньшего 70 % от суммы оценки Квартиры как Предмета ипотеки, указанной в п. 1.5 Договора, Кредитор производит пересчет ежемесячного аннуитетного платежа и извещает об этом Заемщика.

3.3.  Первый процентный период начинается со дня, следующего за днем выдачи Кредита, и заканчивается в последний день текущего календарного месяца (включая оба дня). Последующие процентные периоды начинаются с первого числа текущего календарного месяца и заканчиваются в последний день текущего календарного месяца (включая обе даты), при этом последний процентный период заканчивается в Срок возврата Кредита (включительно).

3.4.  Проценты за пользование Кредитом рассчитываются исходя из фактического количества календарных дней пользования Кредитом на фактическую сумму задолженности по Кредиту (исходя из размера задолженности на начало каждого дня), при этом за базу принимается действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней). Проценты начисляются с календарного дня, следующего за днем выдачи Кредита, по день фактического возврата Кредита включительно.

3.5.   Аннуитетные платежи по возврату Кредита и уплате процентов или по уплате процентов *(выделенное цветом используется для кредитов, где аннуитета недостаточно для уплаты процентов)*, а также первый платеж  производятся Заемщиком пятого /десятого числа *(для Москвы)* первого числа *(для филиалов)* («Расчетная дата») каждого календарного месяца, следующего за каждым процентным периодом, за исключением последнего процентного периода и случаев, указанных в п. 3.7 Договора. *(выделенное цветом удалить для филиала)*

3.5.1.  В случае оплаты очередного ежемесячного платежа Заемщиком путем списания или перечисления с банковских счетов Заемщика любого из Заемщиков (абз. 3 п. 3.11 Договора), Заемщик любой из Заемщиков обязуется не позднее даты, указанной в п. 3.5 Договора, обеспечить наличие или внести на банковский счет, указанный в п. 1.4 Договора, денежные средства, необходимые для оплаты ежемесячного аннуитетного платежа.

3.6.  Первый платеж Заемщика включает только начисленные проценты за период времени, считая со дня, следующего за датой фактической выдачи Кредита, по последнее число первого процентного периода включительно.

Последний платеж Заемщика включает сумму остатка задолженности по Кредиту и процентов с первого числа последнего процентного периода за оставшееся фактическое количество дней до Срока возврата Кредита (включительно).

3.7.  В случае отказа соответствующего территориального органа Федеральной регистрационной службы в государственной регистрации договора купли-продажи Квартиры, указанной в п. 1.3 Договора, Заемщик может полностью досрочно возвратить Кредит при представлении документов, подтверждающих такой отказ. *(выделенное цветом удалить для кредитов, где* ***отсутствует мораторий*** *на досрочное погашение)*

В остальных случаях Заемщик может досрочно возвратить Кредит (полностью либо частично) только по истечении 6 (шести) месяцев от даты выдачи Кредита *(выделенное цветом удалить для кредитов, где* ***отсутствует мораторий*** *на досрочное погашение)*, при этом сумма досрочного частичного платежа по Кредиту должна составлять не менее (     ) (за исключением сумм платежей, учитываемых Кредитором в качестве досрочного исполнения обязательств Заемщика в соответствии с п. 4.2.4 Договора). В случае досрочного (полного или частичного) возврата Кредита не позднее дня такого досрочного возврата Заемщик обязан уплатить проценты за пользование Кредитом, начисленные за период с даты начала процентного периода, в котором производится досрочное погашение, по дату досрочного погашения Кредита включительно.

При досрочном (полном или частичном) возврате Кредита в период с 1 (первого) числа текущего месяца  по 4 (четвертое) / 9 (девятое) число текущего месяца (включительно) Расчетной датой для уплаты очередного аннуитетного платежа в этом текущем месяце является дата досрочного (полного или частичного) возврата Кредита. *(выделенное цветом удалить для филиала)*

Досрочный возврат Кредита производится Заемщиком на основании заявления Заемщика любого из Заемщиков (за исключением случая, указанного в п. 4.2.4 Договора). Указанное заявление подается Кредитору в день частичного (полного) досрочного платежа.

3.8.   В случае частичного досрочного возврата Кредита ежемесячный аннуитетный платеж после перерасчета начисляется в новой сумме, начиная с процентного периода, в котором произошло досрочное частичное погашение, и подлежит уплате в новой сумме в сроки, установленные для уплаты аннуитетных платежей в п. 3.5 Договора.

3.9.  В случаях, предусмотренных настоящим Договором, Заемщику в течение 5-ти /10-ти *(желтое, когда расчетная дата из п. 3.5 «10» число)* *(выделенное цветом удалить для филиала)* рабочих дней направляется письменное уведомление о произведенном перерасчете с приложением нового информационного расчета с графиком погашения платежей. Уведомление считается полученным Заемщиком, если оно передано лично Заемщику любому из Заемщиков по усмотрению Кредитора под его роспись, либо по истечении 7 (семи) календарных дней с даты направления заказного письма, если оно не получено Заемщиком любым из Заемщиков ранее.

3.10.   При досрочном востребовании Кредитором Кредита в случаях, установленных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, возврат Кредита производится Заемщиком не позднее пятнадцати календарных дней, следующих за днем получения Заемщиком любым из Заемщиков (по выбору Кредитора) уведомления о досрочном востребовании Кредита, за исключением случаев досрочного востребования в соответствии с п. 4.2.3 и п. 4.2.4 Договора.

Уведомление о досрочном востребовании Кредита, полученное любым из Заемщиков, считается полученным всеми Заемщиками.

3.11.  Датой возврата Кредита (его частей), датой уплаты процентов за пользование Кредитом, а также предусмотренных настоящим Договором пеней и неустоек считается:

—  либо дата зачисления соответствующей денежной суммы на корреспондентский счет Кредитора (если средства перечисляются Заемщиком любым из Заемщиков из другой кредитной организации);

—     либо дата списания соответствующей денежной суммы с банковских счетов Заемщика любого из Заемщиков (если средства перечисляются Заемщиком со счетов, открытых в АКБ «ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ» (ОАО), либо списываются Кредитором с данных счетов Заемщика в безакцептном порядке);

—  либо дата внесения Заемщиком наличных денежных средств в кассу Кредитора *(данный способ погашения задолженности возможен только по Кредитам, выданным в рублях РФ)*.

3.12. Денежные средства, поступившие от Заемщика, от поручителей (если заключались договоры поручительства), от реализации заложенного имущества, либо списанные Кредитором со счетов Заемщика любого из Заемщиков в безакцептном порядке, направляются Кредитором в погашение задолженности Заемщика в следующей очередности (независимо от инструкций, содержащихся в платежных (кассовых) документах):

—        в первую очередь – возмещение расходов, указанных в п. 4.3.5 настоящего Договора;

—        во вторую очередь – пени, указанные в п. 5.1 настоящего Договора;

—        в третью очередь – пени, указанные в п. 5.2 настоящего Договора;

—        в четвертую очередь – проценты за пользование Кредитом, уплата которых просрочена Заемщиком;

—        в пятую очередь — сумма невозвращенного Кредита, срок уплаты которой истек;

—        в шестую очередь – текущие проценты за пользование Кредитом;

—        в последнюю очередь — сумма невозвращенного Кредита, срок уплаты которой не истек.

3.13.    При досрочном востребовании Кредитором Кредита в случаях, установленных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, уплата начисленных за пользование Кредитом процентов производится Заемщиком в сроки, установленные настоящим Договором для возврата Кредита при его досрочном востребовании.

*Вариант 1(для кредитов, где Валюта Кредита – рубли)*

3.14. В случае увеличения не менее чем на 25% числового значения ставки рефинансирования ЦБ РФ по сравнению с числовым значением указанной ставки, действовавшей на момент заключения настоящего Договора, процентная ставка за пользование Кредитом (ее числовое значение) автоматически увеличивается на числовое значение прироста ставки рефинансирования ЦБ РФ.

В случае указанного увеличения Кредитор в течение 5 (пяти) дней направляет Заемщику измененный расчет аннуитетного платежа с указанием соответствующего изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ.

При этом новая процентная ставка за пользование Кредитом вступает в силу с первого дня (включительно) процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором произошло изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ.

3.14.1. В случае каждого последующего увеличения не менее чем на 25% числового значения ставки рефинансирования ЦБ РФ по сравнению с числовым значением указанной ставки, действовавшей на момент последнего автоматического увеличения, процентная ставка за пользование Кредитом (ее числовое значение) автоматически увеличивается на числовое значение прироста ставки рефинансирования ЦБ РФ. В случае каждого такого увеличения Кредитор в течение 5 (пяти) дней направляет Заемщику измененный расчет аннуитетного платежа с указанием соответствующего изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ.

При этом новая процентная ставка за пользование Кредитом вступает в силу с первого дня (включительно) процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором произошло изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ.

*Вариант 2 (для кредитов, где Валюта Кредита – доллары США)*

3.14.   В случае увеличения не менее чем на 25% числового значения ставки рефинансирования ЦБ РФ или ставки LIBOR (доллар США, 12 месяцев) по сравнению с числовыми значениями указанных ставок, действовавших на момент заключения настоящего Договора, процентная ставка за пользование Кредитом (ее числовое значение) автоматически увеличивается на числовое значение прироста ставки рефинансирования ЦБ РФ или ставки LIBOR (доллар США, 12 месяцев). В случае увеличения обеих ставок в один день процентная ставка за пользование Кредитом увеличивается на числовое значение прироста той ставки, которая увеличилась на большее значение.

В случае указанного увеличения Кредитор в течение 5 (пяти) дней направляет Заемщику измененный расчет аннуитетного платежа с указанием соответствующего изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ или ставки LIBOR (доллар США, 12 месяцев).

При этом новая процентная ставка за пользование Кредитом вступает в силу с первого дня (включительно) процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором произошло изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ или ставки LIBOR (доллар США, 12 месяцев).

Для подтверждения изменения ставки LIBOR (доллар США, 12 месяцев) Кредитор вправе использовать любые источники публикации указанной ставки в Российской Федерации и за ее пределами.

3.14.1. В случае каждого последующего увеличения не менее чем на 25% числового значения ставки рефинансирования ЦБ РФ или ставки LIBOR (доллар США, 12 месяцев) по сравнению с числовыми значениями указанных ставок, действовавших на момент последнего автоматического увеличения, процентная ставка за пользование Кредитом (ее числовое значение) автоматически увеличивается на числовое значение прироста ставки рефинансирования ЦБ РФ или ставки LIBOR (доллар США, 12 месяцев). В случае увеличения обеих ставок в один день процентная ставка за пользование Кредитом увеличивается на числовое значение прироста той ставки, которая увеличилась на большее значение. В случае каждого такого увеличения Кредитор в течение 5 (пяти) дней направляет Заемщику измененный расчет аннуитетного платежа с указанием соответствующего изменения ставки рефинансирования ЦБ РФ или ставки LIBOR (доллар США, 12 месяцев).

При этом новая процентная ставка за пользование Кредитом вступает в силу с первого дня (включительно) процентного периода, следующего за процентным периодом, в котором произошло изменение ставки рефинансирования ЦБ РФ или ставки LIBOR (доллар США, 12 месяцев).

3.14.2.  В случае, если события, являющиеся в соответствии с п.п. 3.2.2 и 3.14 (или 3.2.2 и 3.14.1) настоящего Договора основаниями для изменения процентной ставки за пользование Кредитом, произошли в один день, при расчете новой процентной ставки сначала учитывается ее изменение в соответствии с п. 3.2.2, а затем производится автоматическое увеличение измененной процентной ставки в соответствии с п. 3.14 или 3.14.1 Договора. *(данный пункт используется только для процентных ставок по варианту 2)*

3.15.   Информация о полной стоимости Кредита, перечень и размеры платежей, включенных в расчет полной стоимости Кредита на дату заключения Договора,  приведены в Приложении №1 к настоящему Договору.

Информация о наименовании третьих лиц (оценщика, страховой компании и т.п.) и произведенных/производимых Заемщиком платежах в пользу вышеназванных третьих лиц указывается в Договоре на основании представленной Заемщиком информации и документов. В случае изменения тарифов  вышеуказанных третьих лиц либо обращения Заемщика любого из Заемщиков к услугам оценщика и/или страховой компании, не указанных в Договоре, размер полной стоимости Кредита, предусмотренный Договором, может отличаться от расчетного.

3.16. При изменении условий Договора, влекущих изменение полной стоимости Кредита, а также в случае изменения полной стоимости Кредита в зависимости от фактической даты выдачи Кредита новый (уточненный) расчет полной стоимости Кредита доводится до Заемщика любого из Заемщиков путем письменного уведомления. Уведомление считается полученным Заемщиком, если оно передано лично Заемщику любому из Заемщиков по усмотрению Кредитора под его роспись, либо по истечении 7 (семи) календарных дней с даты направления заказного письма, если оно не получено Заемщиком любым из Заемщиков ранее.

**4. Права и обязанности Сторон**

4.1.      Кредитор обязан:

4.1.1.   Предоставить Заемщику Кредит в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.2.    Сохранять в рамках действующего законодательства тайну о совершаемых Заемщиком операциях.

4.1.3.  В случае уступки прав (требований) по Договору — письменно уведомить Заемщика в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней, считая с даты перехода прав (требований) по Договору, о состоявшемся переходе прав (требований) к другому кредитору с указанием всех реквизитов этого кредитора, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по Договору.

4.2.       Кредитор имеет право:

4.2.1.  Контролировать финансовое положение Заемщика и исполнение Заемщиком своих обязательств по настоящему Договору любыми доступными способами, в том числе:

— требовать и получать от Заемщика любые документы и справки, подтверждающие его финансовое положение, наличие и величину доходов и расходов, семейное положение. При этом Кредитор вправе знакомиться с оригиналами данных документов и требовать предоставления их копий, заверенных Заемщиком или нотариально;

— требовать и получать от Заемщика любые документы и справки, подтверждающие исполнение им обязанностей по страхованию, предусмотренных п.п. 4.3.13 – 4.3.15 Договора;

— проверять представленные документы и сведения любым способом, в том числе путем получения информации от третьих лиц.

4.2.2. Отказать в предоставлении Заемщику Кредита либо потребовать досрочного возврата Кредита и досрочной уплаты начисленных процентов при возникновении любого из нижеперечисленных обстоятельств:

—        использование Кредита не по целевому назначению;

—        любое нарушение Заемщиком своих обязательств по настоящему Договору;

—       при наличии просроченной задолженности по уплате ежемесячных платежей по возврату Кредита и/или уплате начисленных процентов более 20 (двадцати) календарных дней;

—   при нарушении сроков и/или размера ежемесячных платежей по возврату Кредита и/или уплате начисленных процентов более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

—        любое нарушение Заемщиком обязательств по страхованию, указанных в п.п. 4.3.13 – 4.3.15 Договора, в т.ч. по представлению подтверждающих страхование документов;

—  любое нарушение залогодателями или поручителями своих обязательств по договорам залога или поручительства (если таковые заключались);

—    существенное ухудшение имущественного и/или финансового положения Заемщика, которые объективно влияют на способность Заемщика надлежащим образом выполнять свои обязательства по настоящему Договору;

—   уклонение Заемщика от банковского контроля и/или выявление хотя бы одного случая представления Заемщиком Кредитору недостоверной или ложной информации и/или документации;

—     заключение договора купли-продажи Квартиры, указанного в п.4.3.9 Договора, на условиях, отличающихся от указанных в названном пункте;

—     совершение Заемщиком действий, явно свидетельствующих об отсутствии намерения приобрести Квартиру, передаваемую в ипотеку Кредитору, на указанных в п. 4.3.9 Договора условиях;

— неисполнение Заемщиком обязанности, указанной в п.4.3.10 настоящего Договора;

— непредоставление Кредитору на момент выдачи Кредита соответствующих разрешений (одобрений) в соответствии с п.4.3.16 Договора, в случае, если согласно действующему законодательству получение таких разрешений на совершение сделок купли-продажи с Квартирой и (или) на передачу ее в залог (ипотеку) Кредитору обязательно;

—   неисполнение Заемщиком обязательств, возникающих у него как у Залогодателя Квартиры, в связи с залогом (ипотекой) Квартиры в силу закона в пользу Кредитора;

—    наложение ареста и/или обращение взыскания на любое имущество Заемщика любого из Заемщиков;

—     приостановление операций или аресты по любым банковским счетам Заемщика любого из Заемщиков;

—     наступление страхового случая по договорам страхования, указанным в п.п.4.3.13 и 4.3.14 Договора;

—     применение к Заемщику любому из Заемщиков любой из процедур банкротства;

—  при утрате обеспечения (в т. ч. признания записи об ипотеке недействительной) или уменьшения его стоимости;

—  в случае отказа соответствующего территориального органа Федеральной регистрационной службы в государственной регистрации договора купли-продажи Квартиры;

—      неисполнение Заемщиком обязательств по возврату иных кредитов, предоставленных ему Кредитором;

—    при наличии оснований, предусмотренных ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в т.ч.: при нарушении Заемщиком правил пользования Квартирой, в т.ч. при ее использовании не по назначению, ухудшении или уменьшении ее стоимости сверх того, что называется нормальным износом; при нарушении Заемщиком правил содержания и ремонта Квартиры, несения расходов по ее содержанию; при нарушении Заемщиком обязанности принимать меры по сохранению Предмета ипотеки; при неуведомлении Кредитора о наличии угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки; при отчуждении или ином распоряжении Квартирой без согласия Кредитора; в случае полной или частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки (в т.ч. в случае утраты Заемщиком права собственности на Квартиру); в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором. При невыполнении этого требования Кредитор вправе обратить взыскание на Квартиру.

О досрочном востребовании Кредита и процентов Кредитор направляет уведомление Заемщику любому из Заемщиков (по выбору Кредитора), за исключением случаев досрочного востребования в соответствии с п.4.2.3. Договора, для которых установлен специальный порядок предъявления требования о досрочном погашения Кредита.

4.2.3.      В случае неисполнения Заемщиком своих обязательств по представлению документов в соответствии с п. 4.3.11 Договора Кредит автоматически считается досрочно истребованным. При этом Заемщик обязан возвратить Кредит не позднее первого рабочего дня, следующего за датой, установленной п. 4.3.11 Договора как срок предоставления указанных в этом пункте документов. При невозврате Кредита в указанный срок со следующего рабочего дня Заемщик считается просрочившим исполнение своих обязательств по возврату Кредита.

4.2.4.  Получить удовлетворение своих требований к Заемщику из суммы полученного Кредитором страхового возмещения или страховой суммы (далее «Страховое возмещение») по договорам страхования, указанным в настоящем Договоре.

Если Валюта Кредита отлична от той, в которой Кредитор получил Страховое возмещение:

— Кредитор конвертирует необходимую для погашения задолженности Заемщика сумму Страхового возмещения в Валюту Кредита по курсу/кросс-курсу, установленному Банком России на день зачисления суммы Страхового возмещения на счет Кредитора;

—  задолженность Заемщика считается погашенной в части, соответствующей сумме, полученной в результате конвертации, в день зачисления суммы Страхового возмещения на счет Кредитора.

При этом полученное Кредитором как выгодоприобретателем Страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в рамках договоров страхования (за исключением смерти Заемщика любого из Заемщиков), учитывается Кредитором в качестве досрочного (частичного или полного) исполнения обязательств Заемщика по возврату Кредита, а в оставшейся части — в качестве исполнения обязательств Заемщика в следующей очередности: уплата текущей задолженности по возврату Кредита; уплата пени в соответствии с п. 5.1 Договора; уплата пени в соответствии с п. 5.2 Договора; проценты за пользование Кредитом, уплата которых просрочена Заемщиком; текущие проценты за пользование Кредитом; возмещение расходов, указанных в п. 4.3.5 Договора.

При наступлении страхового случая по риску смерти по договору страхования, указанному в подп. а) п. 4.3.13 Договора, Кредит автоматически считается досрочно истребованным. При этом возврат Кредита производится не позднее тридцати дней с даты такого автоматического досрочного истребования, а полученное Кредитором как выгодоприобретателем Страховое возмещение учитывается в очередности, установленной настоящим пунктом. *(указывается в любом случае, т.е. когда: если заемщик по кредитному договору один; или их 2, но страхуется на 100% один из них; или застрахованы оба заемщика, т.е. в случае смерти обоих заемщиков кредит будет полностью досрочно истребован)*. При наступлении страхового случая по риску смерти любого из Заемщиков Кредит автоматически считается досрочно истребованным в части, соответствующей размеру Страхового возмещения, получаемого Кредитором как выгодоприобретателем (Страховое возмещение также учитывается в очередности, установленной настоящим пунктом). *(указывается только в том случае, если заемщиков 2, и они оба застрахованы).* Применение измененных аннуитетных платежей определяется согласно п.3.9 Договора.

Если полученное Кредитором Страховое возмещение превышает размер обязательств Заемщика по Договору, разница между суммой Страхового возмещения и суммой задолженности Заемщика *(если Валюта Кредита – рубли)* , необходимой для конвертации Страхового возмещения в Валюту Кредита, *(если Валюта Кредита – иностранная валюта)* подлежит возврату Заемщику. Возврат осуществляется Кредитором путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный в п. 1.4 Договора.

4.2.5.      Передать свои права (требования) по настоящему Договору другому кредитору с соблюдением правил передачи прав кредитора путем уступки прав (требований), а также передать в залог права (требования), принадлежащие Кредитору на основании настоящего Договора.

4.2.6. Передать какие-либо функции по настоящему Договору другой кредитной организации (например, передать по договору об оказании услуг функции приема платежей от Заемщика и др.), уведомив Заемщика о вышеуказанной передаче.

4.2.7.  Списывать в безакцептном порядке денежные средства с любых счетов Заемщика любого из Заемщиков, открытых у Кредитора, в т.ч. со счетов, открытых для совершения операций с использованием банковских карт (специальных карточных счетов), для погашения задолженности, вытекающей из настоящего Договора (в том числе задолженности по возврату Кредита, уплате процентов за пользование Кредитом, уплате пеней и неустоек, возмещению издержек, связанных со взысканием задолженности с Заемщика), со дня возникновения задолженности (независимо от наличия просрочки).

В случае, если у Заемщика любого из Заемщиков имеются счета, открытые у Кредитора, ведущиеся в валюте, отличной от той, в которой был предоставлен Кредит (Валюта Кредита), Кредитор имеет право в безакцептном порядке списать и с такого счета денежные средства в погашение задолженности по настоящему Договору (если это не противоречит валютному законодательству Российской Федерации), при этом:

— списанная сумма конвертируется Кредитором в Валюту Кредита по курсу/кросс-курсу, установленному Банком России на день списания денежных средств со счетов Заемщика любого из Заемщиков;

—  задолженность Заемщика по настоящему Договору считается погашенной в части, соответствующей сумме, полученной в результате конвертации, с момента списания проконвертированных денежных средств со счета Заемщика любого из Заемщиков, ведущегося в валюте иной, чем Валюта Кредита.

4.2.8. В случае осуществления Кредитором эмиссии (выдачи) ипотечных ценных бумаг в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» и иными нормативными правовыми актами, регулирующими эмиссию и обращение указанных ценных бумаг, Заемщик предоставляет Кредитору право передавать информацию (в том числе персональные данные), содержащуюся в настоящем Договоре, а также иных документах, предоставленных Заемщиком Кредитору в соответствии с настоящим Договором, специализированному депозитарию, осуществляющему контроль за соблюдением Кредитором, осуществляющим эмиссию (выдачу) ипотечных ценных бумаг, требований законодательства в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах».

4.3.  Заемщик обязан:

4.3.1. Своевременно возвратить Кредит и своевременно уплатить проценты за пользование Кредитом (в т.ч. при досрочном востребовании Кредитором Кредита), а также исполнить другие обязательства Заемщика, вытекающие из настоящего Договора (в т.ч. уплатить комиссионное вознаграждение в соответствии с п. 2.1.3 настоящего Договора).

4.3.1.1. По отдельно заключаемому договору с оценщиком — *(указать наименование)* оплатить сумму в размере       руб., (в т.ч. НДС) за выполнение работ (оказанию услуг) по оценке Предмета ипотеки.

4.3.2.  Использовать предоставленный Кредит только по его целевому назначению, установленному настоящим Договором.

4.3.3. Предоставлять Кредитору по первому его требованию (не позднее пяти дней с момента получения запроса) указанные в п. 4.2.1 настоящего Договора документы и сведения.

4.3.4.   В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления соответствующего события письменно уведомлять Кредитора:

—     об увольнении с работы либо устройстве на работу;

—     о заключении или расторжении брака, заключении брачного договора;

—     о регистрации по новому месту жительства, новому месту пребывания  либо изменении места фактического проживания или почтовых реквизитов;

—  об изменении фамилии, имени, отчества;

—  о применении к Заемщику любому из Заемщиков любой из процедур банкротства;

— о наложении ареста на имущество Заемщика любого из Заемщикови об обращении любых взысканий на указанное имущество.

4.3.5. Оплачивать Кредитору любые расходы, связанные со взысканием с Заемщика, залогодателей или поручителей (в случае заключения договоров залога или поручительства) задолженности, вытекающей из настоящего Договора, с обращением взыскания на заложенное имущество, с нотариальной и иной фиксацией нарушений, допущенных Заемщиком. Расходы подлежат возмещению в течение пяти дней с момента получения Заемщиком любым из Заемщиков (по выбору Кредитора) уведомления от Кредитора об их возникновении.

4.3.6. Денежные средства в погашение задолженности Заемщика по настоящему Договору могут быть получены Кредитором от третьих лиц. Если валюта поступивших в безналичном порядке от третьих лиц денежных средств отличается от Валюты Кредита, Кредитор конвертирует необходимую для погашения задолженности Заемщика денежную сумму в Валюту Кредита по курсу/кросс-курсу, установленному Банком России на день зачисления поступивших денежных средств на счет Кредитора. Задолженность Заемщика считается погашенной в части, соответствующей сумме, полученной в результате конвертации, в день зачисления денежных средств, поступивших от третьего лица, на счет Кредитора.

4.3.7. Не привлекать в период действия настоящего Договора финансовые ресурсы на возвратной, срочной, платной основе без письменного согласования с Кредитором.

4.3.8.   Ежегодно до «» в период действия Договора предоставлять информацию Кредитору:

— о своем финансовом положении и доходах (справку о доходах физического лица по форме, установленной нормативными актами Министерства по налогам и сборам РФ и/или копию налоговой декларации с отметкой налогового органа о принятии);

— о расходах семьи (по требованию Кредитора);

— об иных обстоятельствах, способных повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору.

4.3.9.  Приобрести указанную Квартиру с использованием денежных средств Кредита по цене не ниже (     ) путем заключения Договора купли-продажи Квартиры, указанной в пункте 1.3 настоящего Договора, и соблюсти включение в данный договор следующих положений:

—     Квартира приобретается покупателем/лями с использованием кредитных средств, предоставленных ему/им с условием целевого использования (на приобретение указанной Квартиры) Акционерным Коммерческим Банком «ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ» (Открытое Акционерное Общество) (далее АКБ «ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ» (ОАО) или «Кредитор») на основании Кредитного договора (указать полное наименование и реквизиты Кредитора, указанные в разделе 7 настоящего Договора, ФИО заемщика/ков полностью, а также место заключения, дату и номер настоящего Договора) (далее – «Кредитный договор»);

— покупатель/ли подтверждает/ют, что использует/ют кредитные средства, предоставленные ему/им Кредитором, на цели оплаты стоимости Квартиры полностью и не использует/ют на цели оплаты стоимости Квартиры другие целевые кредитные или заемные денежные средства иных организаций, в т.ч. кредитных;

— ипотека Квартиры в силу закона обеспечивает исполнение всех обязательств покупателя/лей  перед Кредитором, предусмотренных Кредитным договором, включая возврат кредита, уплату процентов за пользование кредитом,  а также выполнение иных обязательств, предусмотренных Кредитным договором;

— приобретаемая Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) в силу закона у АКБ «ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ» (ОАО) с момента государственной регистрации права собственности покупателя/лей (Заемщика) на эту Квартиру;

—  продавец/цы подтверждает/ют, что Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременена;

—    в соответствии со ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у продавца/ов на Квартиру не возникает.

4.3.10.  Не позднее даты выдачи Кредита предоставить Кредитору оригинал Договора купли-продажи Квартиры, подписанный его сторонами на указанных в п. 4.3.9 Договора условиях, и полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации указанного Договора купли-продажи в соответствующем территориальном органе Федеральной регистрационной службы.

Одновременно с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора купли-продажи,  Заемщик обязан передать в соответствующий территориальный орган Федеральной регистрационной службы закладную и ее копию, а также документы, названные в закладной в качестве приложения, и их копии. Также по требованию Кредитора не позднее дня, следующего за днем предъявления требования, Заемщик обязан предоставить Кредитору оригинал расписки Федеральной регистрационной службы, подтверждающей представление закладной и всех необходимых документов в регистрирующий орган.

4.3.11.   Не позднее календарных дней с даты выдачи Кредита *(указать дату, необходимую для регистрации договора купли-продажи квартиры)* представить Кредитору зарегистрированный договор купли-продажи Квартиры, заключенный на указанных в п. 4.3.9 настоящего Договора условиях и содержащий сведения о государственной регистрации ипотеки Квартиры в пользу Кредитора (оригинал на обозрение), и нотариально заверенную копию Свидетельства о праве собственности Заемщика на Квартиру, содержащего сведения об ипотеке Квартиры (оригинал на обозрение).

4.3.12.   Заблаговременно уведомить Кредитора (в письменной форме) о предполагаемом отсутствии Заемщика на территории Российской Федерации сроком более 30 (тридцати) дней либо возникновении иных обстоятельств, действующих более 30 (тридцати) дней, вследствие которых Заемщик не сможетисполнять обязанности по настоящему Договору.

4.3.13.   Предоставить Кредитору документы, подтверждающие заключение со страховой компанией – *(указать наименование)* договоров страхования(в т.ч. договор страхования или страховой полис (далее – «Договор страхования»), выданные правила страхования, документы, подтверждающие полную уплату страховой премии в размере      % от страховой суммы, произведенную за первый год страхования с даты заключения Договора страхования не позднее дня, предшествующего дню выдачи Кредита  дня выдачи Кредита, и т.д.), заключенных за свой счет  на срок действия настоящего Договора плюс один день, со страховой суммой по каждому договору в размере обязательств по возврату Кредита (ссудной задолженности), увеличенных на 10%,  в которых в качестве первого выгодоприобретателя указан Кредитор:

а) Договор (полис) страхования жизни и потери трудоспособности и ;

б) Договор (полис) страхованияКвартиры от рисков утраты и повреждения;

в) Договор (полис) страхованияриска утраты права собственности собственником Квартиры.

При этом Заемщик должен предоставить Кредитору для ознакомления оригиналы данных документов и передать их копии, заверенные подписью Заемщика.

4.3.14. Исполнять в надлежащем порядке обязательства по договорам страхования, указанным в п. 4.3.13 Договора и в настоящем пункте (в том числе в сроки, установленные договорами страхования, заключенными Заемщиком в соответствии с условиями настоящего Договора, уплачивать ежегодную страховую премию в размере, предусмотренном вышеобозначенными договорами страхования, а также представлять Кредитору документы, подтверждающие полную уплату вышеуказанной страховой премии, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты такой уплаты), не изменять условия (в т.ч. первого выгодоприобретателя) указанных договоров страхования без предварительного согласования с Кредитором.

В случае досрочного прекращения Договора страхования Заемщик не позднее дня, следующего за днем прекращения Договора страхования, обязуется: заключить новые договоры страхования на указанных в п. 4.3.13 Договора условиях с указанной страховой компанией или с иной компанией по согласованию с Кредитором, оплачивать страховую премию и предоставлять Кредитору все указанные в п. 4.3.13 и настоящем пункте Договора документы.

4.3.15. В случае наступления страхового случая по договорам страхования, указанным в п.п. 4.3.13 и 4.3.14 Договора:

—  незамедлительно письменно уведомить об этом Кредитора и страховщика;

—  выполнить все действия, предусмотренные договорами страхования и правилами страхования, необходимые для получения страховых возмещений Кредитором и Заемщиком;

—  по требованию Кредитора не менее чем за 5 (пять) дней до истечения установленного правилами страхования срока подачи заявления о наступлении страхового случая передать Кредитору все документы, необходимые для получения страхового возмещения.

4.3.16. Предоставить Кредитору разрешения или иные акты уполномоченных органов, необходимые для возникновения ипотечного обязательства и/или обращения взыскания на предмет ипотеки – Квартиру, указанную в п.1.5 настоящего Договора, в т.ч. разрешение (одобрение) органов опеки и попечительства на совершение сделок купли-продажи с Квартирой и (или) на передачу ее в залог (ипотеку) Кредитору в случае, если в соответствии с действующим законодательством такое разрешение (одобрение) обязательно. Оригинал указанного разрешения (одобрения) должен быть предоставлен Кредитору на момент выдачи Кредита.

4.3.17.   В случае уступки Кредитором прав (требований) по настоящему Договору новому кредитору изменить в течение 10 (Десяти) рабочих дней, считая от даты получения уведомления, предусмотренного п.4.1.3 настоящего Договора, первого выгодоприобретателя в Договоре страхования, указав в качестве первого выгодоприобретателя нового кредитора.

4.3.18. В случае получения уведомления от Кредитора о передаче Кредитором каких-либо функций по настоящему Договору другой кредитной организации (в соответствии с п. 4.2.6 Договора) с даты получения такого уведомления исполнять свои обязанности по Договору в порядке, указанном в уведомлении.

4.3.19. По первому требованию Кредитора предоставить ему или указанному им лицу доверенность на получение в соответствующем уполномоченном органе информации, на получение которой имеет право Кредитор, в т.ч. в соответствии с п. 6.5 Договора.

4.3.20. Предоставлять возможность Кредитору периодически (не менее двух раз в год) производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания заложенной Квартиры.

4.3.21.  Исполнять в надлежащем порядке обязательства, возникающие у него как у Залогодателя Квартиры, в связи с залогом (ипотекой) Квартиры в силу закона в пользу Кредитора, в т.ч. без предварительного письменного согласия Кредитора не сдавать Квартиру в наем или аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным способом не обременять Квартиру правами третьих лиц (в т.ч. последующей ипотекой), не совершать действия, влекущие  изменение и/или переустройство (в т.ч. перепланировки или переоборудование) Квартиры, не осуществлять регистрацию по месту жительства или по месту пребывания в указанной Квартире третьих лиц (не давать согласие на регистрацию третьих лиц), за исключением супруга/и, родителей и детей Заемщика; в случае обращения взыскания на заложенную Квартиру освободить Квартиру в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая с даты предъявления Кредитором требования об освобождении Квартиры, сняться с регистрационного учета по месту жительства (месту пребывания) в заложенной Квартире, а также обеспечить освобождение Квартиры третьими лицами и снятие их с регистрационного учета.

4.3.22. Письменно уведомлять Кредитора о произошедшей гибели Предмета ипотеки или о предполагаемой утрате права собственности на него в срок не позднее пяти рабочих дней с даты получения Заемщиком соответствующей информации либо с даты наступления соответствующего события.

4.3.23.  В случае гибели Предмета ипотеки или утраты права собственности на него по требованию Кредитора в срок, не превышающий 14 (Четырнадцать) календарных дней с даты предъявления последним такого требования, заменить Предмет ипотеки на равноценный объект недвижимого имущества, находящийся на территории Москвы или Московской области/ Санкт-Петербурга или Ленинградской области *(или иной регион в соответствии с местом нахождения предмета ипотеки)* , путем заключения с Кредитором договора ипотеки.

*(выделенное цветом п.4.3.22.и 4.3.23 при возможном сносе предмета ипотеки)*

4.4.      Заемщик имеет право:

4.4.1.  Получить Кредит в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

**5. Ответственность**

5.1. В случае несвоевременной уплаты Заемщиком процентов за пользование Кредитом Заемщик обязан уплатить Кредитору пени в размере 36 (тридцать шесть) процентов годовых от суммы неуплаченных в срок процентов за весь период просрочки (по день фактической уплаты процентов включительно).

5.2.  В случае несвоевременного возврата Заемщиком выданного Кредита (в том числе в случае его досрочного востребования Кредитором) или его частей, Заемщик обязан уплатить Кредитору пени в размере 36 (тридцать шесть) процентов годовых от суммы невозвращенного в срок Кредита (его частей) за весь период просрочки (по день фактического возврата Кредита).

5.3. Уплата пени не освобождает Заемщика от исполнения обязанностей по возврату Кредитору Кредита, уплате процентов за пользование Кредитом, а также от возмещения Кредитору убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств.

**6. Заключительные положения**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

6.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора (в том числе споры, связанные с заключением, исполнением, расторжением и признанием недействительным настоящего Договора), подлежат рассмотрению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в суде по месту нахождения Кредитора (Гагаринский районный суд г.Москвы). При рассмотрении споров судом подлежит применению законодательство Российской Федерации. Стороны не обязаны до передачи спора в суд принимать какие-либо меры по досудебному урегулированию спора.

6.3.  Расчет процентов и пеней осуществляется по математическим правилам с точностью до одной сотой рубля или соответствующей денежной единицы валюты, в которой выдан Кредит. При этом промежуточных округлений не допускается.

6.4. Если одна из Сторон изменит свои почтовые, контактные или платежные реквизиты, то она обязана письменно информировать об этом другую Сторону до вступления в силу этих изменений. При несообщении одной Стороной об изменении указанных в настоящем Договоре адресов и реквизитов корреспонденция или деньги, отправленные другой Стороной по данным адресам и реквизитам, считаются надлежащим образом доставленными и перечисленными. За убытки, причиненные несообщением измененных адресов и реквизитов, полностью отвечает несообщившая их Сторона.

6.5. Настоящим Заемщик предоставляет Кредитору право с момента государственной регистрации перехода права собственности на Квартиру к Заемщику получать сведения о регистрации граждан в Квартире от соответствующего уполномоченного органа и выражает свое согласие на предоставление Кредитору соответствующим уполномоченным органом сведений о регистрации граждан в Квартире.

6.6. Кредитор имеет право передавать требования и уведомления, предусмотренные настоящим Договором, любым из следующих способов: заказным письмом, с курьером или заказной телеграммой. Вся переписка, направляемая в адрес Заемщика и полученная любым из Заемщиков, считается полученной всеми Заемщиками.

6.7. Все изменения к настоящему Договору будут оформляться в письменном виде путем заключения Сторонами Дополнительных соглашений к настоящему Договору в случаях, предусмотренных настоящим Договором, за исключением случаев досрочного истребования Кредитором предоставленного Заемщику Кредита, а также случаев автоматического изменения и/или расторжения настоящего Договора.

6.8. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

6.9. Стоимость оказываемых Кредитором в рамках настоящего Договора услуг определяется Тарифами Кредитора для физических лиц . Услуги, не урегулированные Тарифами Кредитора для физических лиц, регулируются действующими тарифами Кредитора.

6.10.  Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. Два экземпляра Договора передаются Кредитору, один – Заемщику, один – Управлению Федеральной регистрационной службы по      .

Приложение №1: Расчет полной стоимости Кредита.

**7. Адреса и реквизиты Сторон**