

(использовать при оформлении кредитов под залог приобретаемой на вторичном рынке недвижимости)

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

1.1) Изложить преамбулу в следующей редакции:

"Кредит Урал Банк" (Акционерное общество) (Банк "КУБ" (АО)), именуемый в дальнейшем "Банк", в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, действующий(ая) за себя и малолетнего(ую) сына(дочь) _____, зарегистрированного(ую) по адресу: _____, ***(выделенный подчеркиванием текст включать,***

если Созаемщиком выступает малолетний),

несовершеннолетний _____, зарегистрированный по адресу: _____, действующий с согласия отца(матери) _____, ***(выделенный подчеркиванием текст включать, если Созаемщиком выступает несовершеннолетний),***

выступающие в качестве солидарных Заемщиков, именуемые в дальнейшем "Заемщики" с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1.2) 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;

1.3) Добавить в раздел «Реквизиты сторон» реквизиты солидарных Заемщиков;

Если Созаемщиком является малолетний и договор подписывает законный представитель, действующий за себя и за малолетнего(ую) сына(дочь). В разделе необходимо указать следующие реквизиты малолетнего: ФИО, свидетельство о рождении, адрес регистрации, адрес места жительства.

Если Созаемщиком является несовершеннолетний и договор подписывает несовершеннолетний с согласия законного представителя. В разделе необходимо указать следующие реквизиты несовершеннолетнего: ФИО, паспортные данные, адрес регистрации, адрес места жительства.

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

1.5) В п.3.2 фразу «Кредит предоставляется Заемщику при условии оплаты Заемщиком ...» заменить на фразу «Кредит предоставляется Заемщику при условии оплаты всеми или любым из Заемщиков...».

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

Полная стоимость кредита
на дату заключения
договора
**НОЛЬ ЦЕЛЫХ
НОЛЬ ТЫСЯЧНЫХ
ПРОЦЕНТОВ
ГОДОВЫХ
00,000%**

***(30 см², рамка
квадратная)***

Полная стоимость кредита
на дату заключения
договора
**НОЛЬ РУБЛЕЙ 00
КОПЕЕК
00,00 руб.**

***(30 см², рамка
квадратная)***

Примерный размер
среднемесячного платежа
по кредиту (носит
информационный характер)
на дату заключения
договора
**НОЛЬ РУБЛЕЙ 00
КОПЕЕК
00,00 руб.**

***(30 см², рамка
квадратная)***

**Кредитный договор № _____
(ипотека в силу закона) / (ипотека) – использовать соответствующий вариант**

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

1. 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.

1.4. Если в течение одного года общий размер платежей по всем имеющимся у Заемщика на дату обращения в Банк о предоставлении кредита обязательствам по кредитным договорам, включая платежи по предоставляемому кредиту, будет превышать пятьдесят процентов годового дохода Заемщика, для Заемщика существует риск неисполнения им обязательств по кредитному договору и применения к нему штрафных санкций.

2. ПРЕДМЕТ И УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

2.1.

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

2.1. Банк предоставляет Заёмщику кредит на условиях возвратности, платности, срочности в размере _____ руб. (_____ рублей 00 коп.) на приобретение недвижимости: _____, расположенной по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____.

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 в размере _____ руб. (_____ рублей 00 коп.) на приобретение недвижимости: _____, расположенной по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____.

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 Заемщику денежных средств (суммы траншей) не может превышать максимального размера (лимита) кредитной линии, определенного настоящим пунктом договора.

2.2. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по настоящему договору является:

2.2.1. Ипотека в силу закона / в силу договора (**использовать соответствующий вариант**) недвижимости, указанной в пункте 2.1 настоящего договора;

Заемщик не вправе, впредь до полного погашения задолженности по кредиту без письменного согласия Банка, продавать или передавать во владение другим лицам заложенное имущество, а также производить

неотделимые улучшения в заложенном имуществе. **(включать абзац, если ипотека возникает в силу договора)**

2.2.2. Ипотека в силу договора имеющейся недвижимости: _____, расположенной по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____, на общую сумму _____ рублей **(Сумма прописью)**. Перечень заложенного имущества и условия залога приведены в договоре об ипотеке.

Заемщик не вправе, впредь до полного погашения задолженности по кредиту без письменного согласия Банка, продавать или передавать во владение другим лицам заложенное имущество, а также производить неотделимые улучшения в заложенном имуществе. **(включать пункт, если условиями Стандартных программ кредитования предусмотрено оформление залога недвижимости, средства от продажи которой учитываются в качестве первоначального взноса)**

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

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

2.2.5. Страхование ответственности Заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору. **(включать пункт при наличии страхования ответственности)**

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

2.2.7. Залог ценных бумаг, договор залога ценных бумаг № _____ от _____, заключенный с _____. **(включать пункт при наличии залога ценных бумаг)**

2.2.8. Залог валютного вклада, договор залога валютного вклада № _____ от _____, заключенный с _____. **(включать пункт при наличии залога валютного вклада)**

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

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

2.4. Процентная ставка по кредитному договору устанавливается в размере _____ % годовых.

Следующие 5 абзацев включать при оформлении ипотеки в силу закона при предоставлении кредитных средств до момента оформления приобретаемой недвижимости в залог:

С момента выполнения следующих условий:

- предоставления Заемщиком в Банк экземпляра договора купли-продажи, составленного по форме Банка, с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о государственной регистрации перехода права собственности к Заемщику и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка, на объект недвижимости, указанный в п.2.1. настоящего договора. Полученный Банком от Заемщика договор купли-продажи хранится в Банке до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по настоящему договору; **(включать абзац в случае нотариального удостоверения договора купли-продажи)**

- предоставления Заемщиком в Банк экземпляра договора купли-продажи, составленного по форме Банка, с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о государственной регистрации перехода права собственности к Заемщику и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка, на объект недвижимости, указанный в п.2.1 настоящего договора; **(включать абзац в случае отсутствия нотариального удостоверения договора купли-продажи)**

- выполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п.6.2.5 настоящего договора **(исключать абзац при отсутствии всех видов страхования)**,

процентная ставка по кредитному договору устанавливается в размере _____ % годовых.

Следующие 5 абзацев включать при оформлении ипотеки в силу договора:

С момента выполнения следующих условий:

- получения Банком в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, договора об ипотеке (экземпляра Банка), с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу Банка на объект недвижимости, указанный в п.2.1 настоящего договора;

- предоставления Заемщиком Банку правоустанавливающих документов на недвижимость / нотариальных копий правоустанавливающих документов на недвижимость;
- выполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п.6.2.5 настоящего договора **(исключать абзац при отсутствии всех видов страхования)**,

процентная ставка по кредитному договору устанавливается в размере ____ % годовых (за исключением случаев, предусмотренных п.6.2.3 настоящего договора).

Следующие 2 абзаца включать при оформлении кредитов клиентам, перечисляющим заработную плату на счета в Банк, если наличие/ отсутствие перечислений заработной платы на счета в Банк влияет на размер процентной ставки по условиям Стандартных программ кредитования):

При отсутствии в последующем периоде поступления Заемщику _____ **(ФИО полностью; если по договору более одного заемщика, указывается ФИО из п.2.1.1)** заработной платы на текущий счет/вклад, открытый в Банке, в течение 3-х календарных месяцев подряд, процентная ставка по кредитному договору с первого числа следующего месяца устанавливается на ____% годовых выше по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине.

При перечислении заработной платы Заемщика _____ **(ФИО полностью; если по договору более одного заемщика, указывается ФИО из п.2.1.1)** на текущий счет/вклад, открытый в Банке, и ее ежемесячных поступлений в течение 3-х календарных месяцев подряд, процентная ставка по кредитному договору с первого числа следующего месяца устанавливается на ____% годовых ниже по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине.

Следующие 2 абзаца включать при оформлении кредитов клиентам, не перечисляющим заработную плату на счета в Банк, если наличие/ отсутствие перечислений заработной платы на счета в Банк влияет на размер процентной ставки по условиям Стандартных программ кредитования):

При перечислении заработной платы Заемщика _____ **(ФИО полностью; если по договору более одного заемщика, указывается ФИО из п.2.1.1)** на текущий счет/вклад, открытый в Банке, и ее ежемесячных поступлений в течение 3-х календарных месяцев подряд, процентная ставка по кредитному договору с первого числа следующего месяца устанавливается на ____% годовых ниже по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине.

При отсутствии в последующем периоде поступления Заемщику _____ **(ФИО полностью; если по договору более одного заемщика, указывается ФИО из п.2.1.1)** заработной платы на текущий счет/вклад, открытый в Банке, в течение 3-х календарных месяцев подряд, процентная ставка по кредитному договору с первого числа следующего месяца устанавливается на ____% годовых выше по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине.

В случае неисполнения Заемщиком обязанности по страхованию жизни и потери трудоспособности или расторжения Заемщиком договора страхования, заключенного в соответствии с п.6.2.5 настоящего договора, процентная ставка по кредитному договору с рабочего дня, следующего за днем истечения 3-х календарных месяцев от даты уведомления Банка страховой компанией о неисполнении Заемщиком обязательств по страхованию или от даты расторжения Заемщиком договора страхования, будет выше на ____% годовых по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине. **(включать абзац при наличии страхования жизни, кроме случаев, когда наличие страхования жизни не влияет на размер процентной ставки по условиям Стандартных программ кредитования)**

При последующем осуществлении Заемщиком страхования жизни и потери трудоспособности в соответствии с п. 6.2.5 настоящего договора и предоставления Банку документов, подтверждающих оплату страховой премии по договору страхования, процентная ставка по кредитному договору со дня, следующего за днем предоставления указанных документов, устанавливается на ____% годовых ниже по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине, на период действия договора страхования жизни и потери трудоспособности, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору. **(включать абзац при наличии страхования жизни, кроме случаев, когда наличие страхования жизни не влияет на размер процентной ставки по условиям Стандартных программ кредитования)**

В случае осуществления Заемщиком страхования жизни и потери трудоспособности в соответствии с п.6.1.2 настоящего договора и предоставления Банку документов, подтверждающих оплату страховой премии по договору страхования, процентная ставка по кредитному договору со дня, следующего за днем

предоставления указанных документов, устанавливается на ___% годовых ниже по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине, на период действия договора страхования жизни и потери трудоспособности, путем заключения дополнительного соглашения к настоящему договору. ***(включать абзац при отсутствии страхования жизни кроме случаев, когда отсутствие страхования жизни не влияет на размер процентной ставки по условиям Стандартных программ кредитования)***

В случае снижения ключевой ставки Банка России и на основании письменного заявления Заемщика о своем намерении снизить процентную ставку по кредитному договору, Банк вправе уменьшить размер процентной ставки, установленной настоящим пунктом договора на величину, не превышающую разницы между ключевой ставкой Банка России, действующей на дату подачи заявления Заемщиком о своем намерении снизить процентную ставку по кредитному договору, и ключевой ставкой Банка России, действовавшей на дату заключения кредитного договора путем подписания дополнительного соглашения к кредитному договору с Заемщиком, с указанием новой величины процентной ставки.

2.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату кредита, Заемщик несет ответственность в виде уплаты неустойки (штрафа, пени) в размере ключевой ставки Банка России на день заключения настоящего договора, что составляет ___ % годовых.

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

3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

3.1.

Вариант «А» - использовать при предоставлении кредитных средств после оформления приобретаемой недвижимости в залог:

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

- предоставления Заемщиком в Банк экземпляра договора купли-продажи, составленного по форме Банка, с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о государственной регистрации перехода права собственности к Заемщику и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка, на объект недвижимости, указанный в п.2.1 настоящего договора. Полученный Банком от Заемщика договор купли-продажи хранится в Банке до полного исполнения Заемщиком своих обязательств по настоящему договору; ***(включать абзац в случае нотариального удостоверения договора купли-продажи)***

- предоставления Заемщиком в Банк экземпляра договора купли-продажи, составленного по форме Банка, с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о государственной регистрации перехода права собственности к Заемщику и государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка, на объект недвижимости, указанный в п.2.1 настоящего договора; ***(включать абзац в случае отсутствия нотариального удостоверения договора купли-продажи)***

- получения Банком в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, договора об ипотеке (экземпляра Банка) с отметкой о государственной регистрации ипотеки в пользу Банка на объект недвижимости, указанный в п.2.2.2 настоящего договора ***(включать пункт, если условиями Стандартных программ кредитования предусмотрено оформление залога недвижимости, средства от продажи которой учитываются в качестве первоначального взноса)***

- выполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных п. 6.2.5 настоящего договора. ***(исключать абзац при отсутствии всех видов страхования)***

Вариант «Б» - использовать при предоставлении кредитных средств до момента оформления приобретаемой недвижимости в залог:

3.1. Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления суммы кредита на текущий счёт № _____, открытый в Банке.

3.2. Кредит предоставляется Заемщику при условии оплаты Заемщиком разницы между стоимостью

приобретаемой недвижимости, указанной в п.2.1 настоящего договора, и суммой предоставляемого кредита из собственных средств Заемщика в размере _____ рублей и предоставления документа, подтверждающего получение ПРОДАВЦОМ указанных денежных средств:

- при безналичном расчете - финансового документа, подтверждающего факт получения указанных средств ПРОДАВЦОМ,

- при наличном расчете – расписку ПРОДАВЦА о получении соответствующей суммы от Заемщика.

(исключать пункт при оформлении ипотеки в силу договора)

3.3. Зачисленные согласно п.3.1 настоящего договора денежные средства Заемщик перечисляет в счет оплаты по Договору купли-продажи недвижимости на счет № _____ ПРОДАВЦА, открытый в банке «_____».

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

4. ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ, НАЧИСЛЕНИЯ ПРОЦЕНТОВ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ КРЕДИТОМ И СПОСОБЫ ЕГО ВОЗВРАТА

4.1. Заемщик погашает кредит и проценты за его пользование путем осуществления ежемесячных платежей, а также платежей за первый и последний процентные периоды (понятия «процентный период», «первый процентный период», «последний процентный период» определены в настоящем пункте договора и в приведенном определении используются далее по тексту настоящего договора), размер которых определяется в соответствии с п.п. 4.4-4.5 настоящего договора.

Процентный период – период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно) (кроме первого и последнего процентного периода).

Первый процентный период – период с даты, следующей за датой получения кредита, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен кредит (обе даты включительно).

Последний процентный период – период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства Заемщика по кредитному договору исполняются в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно).

4.2. Проценты за пользование кредитом начисляются Банком ежемесячно на фактический остаток задолженности по кредиту, начиная со дня, следующего за днем предоставления кредита, и по дату фактического возврата кредита включительно, по ставке, предусмотренной п. 2.4 настоящего договора, и рассчитываются по формуле (I):

$$\text{Проценты за пользование кредитом} = \frac{(\text{ОЗ}-\text{ПЗ}) \times \text{ПС} \times k}{d}, \text{ где:} \quad (I)$$

ОЗ - остаток задолженности по кредиту на начало соответствующего процентного периода, рассчитанный как сумма кредита за вычетом произведенных Заемщиком платежей в счет возврата основного долга по кредиту, руб. (с точностью до копеек);

ПЗ - остаток просроченной задолженности по кредиту на начало соответствующего процентного периода, рассчитанный как сумма платежей в счет возврата основного долга по кредиту, неуплаченных в сроки, установленные кредитным договором, руб. (с точностью до копеек);

ПС - процентная ставка, % годовых;

k - фактическое количество календарных дней пользования кредитом в соответствующем процентном периоде, дни;

d - действительное количество календарных дней в году (365 или 366 дней), дни.

Расчет процентов за пользование кредитом производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам.

4.3. Дата первого платежа по погашению основного долга по кредиту _____ г.

4.4.

Вариант «А» - используется при оформлении кредита с аннуитетными платежами (за исключением случаев, предусмотренных вариантом «Б» настоящего подпункта):

4.4. Платеж за первый процентный период, включает только проценты за пользование кредитом, начисление которых производится в соответствии с п.4.2 настоящего договора. **(включать абзац, если погашение основного долга начинается со второго процентного периода)**

или

Платеж за первый процентный период и периоды, в которых не осуществляется погашение основного долга по кредиту, включает только проценты за пользование кредитом, начисление которых производится в соответствии с п.4.2 настоящего договора. **(включать абзац, если погашение основного долга начинается не ранее, чем с третьего процентного периода)**

В первый и **(выделенный подчеркиванием текст включать, если погашение основного долга начинается с первого процентного периода)** последующие процентные периоды (кроме последнего процентного периода) погашение кредита и процентов за его пользование производится аннуитетными (равными по сумме) платежами.

Аннуитетные платежи включают в себя сумму по возврату кредита и процентов за его пользование. Сумма, направляемая на возврат процентов за пользование кредитом в каждом платеже, определяется по формуле (1) настоящего договора. Сумма, направляемая на возврат кредита в каждом платеже, определяется как разница между размером аннуитетного платежа и суммой, направляемой на возврат процентов за пользование кредитом.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа определяется по формуле (2):

$$\text{Размер ежемесячного аннуитетного платежа} = (O3 - ПЗ) \times \frac{ПС_1}{1 - (1 + ПС_1)^{- (ПП - n)}}, \text{ где:} \quad (2)$$

- O3 - остаток задолженности по кредиту на начало соответствующего процентного периода, рассчитанный как сумма кредита за вычетом произведенных Заемщиком платежей в счет возврата основного долга по кредиту, руб. (с точностью до копеек);
- ПЗ - остаток просроченной задолженности по кредиту на начало соответствующего процентного периода, рассчитанный как сумма платежей в счет возврата основного долга по кредиту, неуплаченных в сроки, установленные кредитным договором, руб. (с точностью до копеек);
- ПС₁ - величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки за пользование кредитом, % годовых;
- ПП - количество процентных периодов, оставшихся до окончания срока возврата кредита, установленного настоящим договором, мес.;
- n - принимает значение «0», если гашение кредита осуществляется с первого процентного периода; принимает значение больше «0», если гашение кредита осуществляется не с первого процентного периода, при этом значение n соответствует количеству процентных периодов, в которых не осуществляется погашение кредита.

Расчет размера ежемесячного платежа производится с точностью до рубля (кроме платежа в последний процентный период), при этом округление производится по математическим правилам.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа рассчитывается таким образом, чтобы платеж за последний процентный период был меньше или равен ежемесячному аннуитетному платежу путем увеличения размера ежемесячного аннуитетного платежа на 1 рубль, до тех пор, пока не будет выполняться указанное условие.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа рассчитывается на дату предоставления кредита и подлежит пересчету по формуле, указанной в настоящем пункте, при осуществлении Заемщиком частичного досрочного возврата кредита, **в т.ч. средствами материнского (семейного) капитала (выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании мат.капитала в качестве первоначального взноса или при выдаче кредита в размере мат.капитала) / в т.ч. средствами от реализации недвижимости (выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании средств от реализации имеющейся недвижимости в качестве первоначального взноса),** указанной в п.2.2.2 настоящего договора **(выделенный подчеркиванием текст добавлять, если условиями Стандартных программ**

кредитования предусмотрено оформление залога недвижимости, средства от продажи которой учитываются в качестве первоначального взноса), при изменении процентной ставки по кредитному договору в соответствии с п.2.4 настоящего договора, а также на основании соглашения сторон об изменении условий кредитного договора.

Вариант «Б» - используется при оформлении кредита с аннуитетными платежами, если расчет платежеспособности осуществляется с учетом будущих пенсионных выплат и ежемесячный платеж на момент заключения договора превышает ½ прожиточного минимума для пенсионеров в Челябинской области на текущий год (согласно закону «О величине прожиточного минимума пенсионера в Челябинской области»):

4.4. Платеж за первый процентный период, включает только проценты за пользование кредитом, начисление которых производится в соответствии с п.4.2 настоящего договора. (включать абзац, если погашение основного долга начинается со второго процентного периода)

или

Платеж за первый процентный период и периоды, в которых не осуществляется погашение основного долга по кредиту, включает только проценты за пользование кредитом, начисление которых производится в соответствии с п.4.2 настоящего договора. **(включать абзац, если погашение основного долга начинается не ранее, чем с третьего процентного периода)**

В **первый и (выделенный подчеркиванием текст включать, если погашение основного долга начинается с первого процентного периода)** последующие процентные периоды (кроме последнего процентного периода) погашение кредита и процентов за его пользование производится аннуитетными (равными по сумме) платежами.

Аннуитетные платежи включают в себя сумму по возврату кредита и процентов за его пользование. Сумма, направляемая на возврат процентов за пользование кредитом в каждом платеже, определяется по формуле (1) настоящего договора. Сумма, направляемая на возврат кредита в каждом платеже, определяется как разница между размером аннуитетного платежа и суммой, направляемой на возврат процентов за пользование кредитом.

До месяца наступления пенсионного возраста (55 / 60 лет – **указать возраст выхода на пенсию в зависимости от пола**) заемщика размер ежемесячного аннуитетного платежа определяется по формуле (2):

$$\text{Размер ежемесячного аннуитетного платежа} = (OЗ - ПЗ) \times \frac{ПС_1}{(1 - (1 + ПС_1)^{-(ПП-n)})} - OЗп \times \frac{ПС_1}{(1 + ПС_1)^{(ПП-n)} \times (1 - (1 + ПС_1)^{-(ПП-n)})}, \text{ где: } (2)$$

- OЗ - остаток задолженности по кредиту на начало соответствующего процентного периода, рассчитанный как сумма кредита за вычетом произведенных Заемщиком платежей в счет возврата основного долга по кредиту, руб. (с точностью до копеек);
- ПЗ - остаток просроченной задолженности по кредиту на начало соответствующего процентного периода, рассчитанный как сумма платежей в счет возврата основного долга по кредиту, неуплаченных в сроки, установленные кредитным договором, руб. (с точностью до копеек);
- OЗп - остаток задолженности по кредиту на начало процентного периода, в котором наступает пенсионный возраст Заемщика, определенный по формуле (3), руб. (с точностью до копеек);
- ПС₁ - величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки за пользование кредитом, % годовых;
- ПП - количество процентных периодов, оставшихся до месяца наступления пенсионного возраста Заемщика, мес.;
- n - принимает значение «0», если гашение кредита осуществляется с первого процентного периода; принимает значение больше «0», если гашение кредита осуществляется не с первого процентного периода, при этом значение n соответствует количеству процентных периодов, в которых не осуществляется погашение кредита.

Величина остатка задолженности по кредиту на начало процентного периода, в котором наступает

пенсионный возраст Заемщика, определяется по формуле (3):

$$OЗп = \frac{1}{2} P_{\text{мин.п}} \times \frac{(1 - (1 + ПС_1)^{-ППп})}{ПС_1}, \text{ где:} \quad (3)$$

$P_{\text{мин.п}}$ - Прожиточный минимум для пенсионеров в Челябинской области на текущий год (согласно закону «О величине прожиточного минимума пенсионера в Челябинской области»), действующий на момент заключения кредитного договора;

$ПС_1$ - величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки за пользование кредитом, % годовых;

$ППп$ - количество процентных периодов с месяца наступления пенсионного возраста Заемщика до окончания срока возврата кредита, установленного настоящим договором, мес.;

С месяца наступления пенсионного возраста заемщика погашение кредита и процентов за его пользование производится аннуитетными (равными по сумме) платежами, составляющими $\frac{1}{2}$ от прожиточного минимума для пенсионеров в Челябинской области на текущий год (согласно закону «О величине прожиточного минимума пенсионера в Челябинской области»), действующего на момент заключения кредитного договора, что составляет _____ рублей.

Расчет размера ежемесячного платежа производится с точностью до рубля (кроме платежа в последний процентный период), при этом округление производится по математическим правилам.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа до наступления пенсионного возраста рассчитывается таким образом, чтобы платеж за последний процентный период был меньше или равен ежемесячному аннуитетному платежу за предыдущий процентный период, путем увеличения размера ежемесячного аннуитетного платежа до наступления пенсионного возраста на 1 рубль, до тех пор, пока не будет выполняться указанное условие.

Размер ежемесячного аннуитетного платежа рассчитывается на дату предоставления кредита и подлежит пересчету по формуле, указанной в настоящем пункте, при осуществлении Заемщиком частичного досрочного возврата кредита, в т.ч. средствами материнского (семейного) капитала (выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании мат.капитала в качестве первоначального взноса или при выдаче кредита в размере мат.капитала) / в т.ч. средствами от реализации недвижимости (выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании средств от реализации имеющейся недвижимости в качестве первоначального взноса), указанной в п.2.2.2 настоящего договора (выделенный подчеркиванием текст добавлять, если условиями Стандартных программ кредитования предусмотрено оформление залога недвижимости, средства от продажи которой учитываются в качестве первоначального взноса), при изменении процентной ставки по кредитному договору в соответствии с п.2.4 настоящего договора, а также на основании соглашения сторон об изменении условий кредитного договора.

Вариант «В» - используется при оформлении кредита с дифференцированными платежами:

4.4. Платеж за первый процентный период, включает только проценты за пользование кредитом, начисление которых производится в соответствии с п.4.2 настоящего договора. (включать абзац, если погашение основного долга начинается со второго процентного периода)

или

Платеж за первый процентный период и периоды, в которых не осуществляется погашение основного долга по кредиту, включает только проценты за пользование кредитом, начисление которых производится в соответствии с п.4.2 настоящего договора. (включать абзац, если погашение основного долга начинается не ранее, чем с третьего процентного периода)

В первый и (выделенный подчеркиванием текст включать, если погашение основного долга начинается с первого процентного периода) последующие процентные периоды (кроме последнего процентного периода) погашение кредита и процентов за его пользование производится ежемесячными дифференцированными платежами.

Ежемесячный платеж включает в себя:

- проценты за пользование кредитом, начисление которых производится в соответствии с п.4.2

настоящего договора;

- сумму по возврату основного долга по кредиту, размер которой определяется по формуле (2):

$$\text{Размер ежемесячного платежа по возврату основного долга по кредиту} = \frac{(O3-P3)}{ПП - n}, \text{ где:} \quad (2)$$

O3 - остаток задолженности по кредиту на начало соответствующего процентного периода, рассчитанный как сумма кредита за вычетом произведенных Заемщиком платежей в счет возврата основного долга по кредиту, руб. (с точностью до копеек);

P3 - остаток просроченной задолженности по кредиту на начало соответствующего процентного периода, рассчитанный как сумма платежей в счет возврата основного долга по кредиту, неуплаченных в сроки, установленные кредитным договором, руб. (с точностью до копеек);

ПП - количество процентных периодов, оставшихся до окончания срока возврата кредита, установленного настоящим договором, мес.;

n - принимает значение «0», если гашение кредита осуществляется с первого процентного периода; принимает значение больше «0», если гашение кредита осуществляется не с первого процентного периода, при этом значение n соответствует количеству процентных периодов, в которых не осуществляется погашение кредита.

Расчет размера ежемесячного платежа по возврату основного долга по кредиту производится с точностью до рублей (кроме платежа в последний процентный период), при этом округление производится в большую сторону.

Размер ежемесячного платежа по возврату основного долга по кредиту рассчитывается на дату предоставления кредита и подлежит пересчету по формуле, указанной в настоящем пункте, при осуществлении Заемщиком частичного досрочного возврата кредита, в т.ч. средствами материнского (семейного) капитала (выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании мат.капитала в качестве первоначального взноса или при выдаче кредита в размере мат.капитала) / в т.ч. средствами от реализации недвижимости (выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании средств от реализации имеющейся недвижимости в качестве первоначального взноса), указанной в п.2.2.2 настоящего договора (выделенный подчеркиванием текст добавлять, если условиями Стандартных программ кредитования предусмотрено оформление залога недвижимости, средства от продажи которой учитываются в качестве первоначального взноса), а также на основании соглашения сторон об изменении условий кредитного договора.

4.5. Платеж за последний процентный период включает в себя:

- платеж по возврату остатка задолженности по основному долгу по кредиту в полном объеме;
- проценты за пользование кредитом;
- сумму по возврату кредита и (или) процентов за его пользование, неуплаченных в сроки, установленные условиями кредитного договора;
- неустойку (при наличии).

4.6. При заключении настоящего договора Банк предоставляет в информационных целях график платежей (понятие «график платежей» определено в настоящем пункте договора и в приведенном определении используется далее по тексту настоящего договора) по кредитному договору с указанием значения полной стоимости кредита.

График платежей - информация о суммах и датах платежей Заемщика по кредитному договору или порядок их определения с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга по кредиту, и сумм, направляемых на погашение процентов – в каждом платеже, а также общей суммы выплат Заемщика в течение срока действия кредитного договора, определяемых в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора. График платежей носит исключительно информационный характер.

При осуществлении Заемщиком частичного досрочного возврата кредита, в т.ч. средствами материнского (семейного) капитала (выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании мат.капитала в качестве первоначального взноса или при выдаче кредита в размере мат.капитала) / в т.ч. средствами от реализации недвижимости (выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании средств от реализации имеющейся недвижимости в качестве первоначального взноса), указанной в п.2.2.2 настоящего договора (выделенный подчеркиванием текст добавлять, если условиями Стандартных программ кредитования предусмотрено оформление залога недвижимости, средства от

продажи которой учитываются в качестве первоначального взноса), при изменении процентной ставки по кредитному договору в соответствии с п.2.4 настоящего договора, а также на основании соглашения сторон об изменении условий кредитного договора, Банк направляет (предоставляет) Заемщику уточненный график платежей по кредитному договору с указанием нового (уточненного) значения полной стоимости кредита способами информирования, предусмотренными п.7.2 настоящего договора.

4.7. Заемщик исполняет обязательства по возврату кредита и уплаты процентов за пользование им путем внесения денежных средств:

1. в кассу Банка – бесплатно
2. на свой текущий счет / вклад до востребования, открытый в Банке, следующими способами:
 - в кассу Банка – бесплатно;
 - через банкоматы Банка - бесплатно;
 - через платежные терминалы Банка - бесплатно;
 - безналичным перечислением денежных средств через систему дистанционного банковского обслуживания «КУБ-Direct» с использованием сети интернет – согласно тарифам Банка;
 - безналичным перечислением денежных средств со счетов Заемщика, открытых в другой кредитной организации – согласно тарифам кредитной организации и тарифам Банка;
 - почтовым переводом - согласно тарифам организаций связи.

Адреса отделений Банка, банкоматов, платежных терминалов размещены на сайте Банка credital.ru.

4.8. В целях обеспечения своевременного и надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Заемщик предоставляет Банку право, а Банк обязуется, при наступлении установленного настоящим договором срока осуществления ежемесячного платежа Заемщика по погашению кредита и процентов за его пользование, производить списание денежных средств с любого вклада до востребования /текущего счета Заемщика, открытого в Банке, без дополнительного распоряжения Заемщика.

4.9. Датой надлежащего исполнения обязательств Заемщика по осуществлению ежемесячных платежей является последний календарный день месяца.

Для надлежащего исполнения обязательств по кредиту Заемщик обеспечивает на вкладе до востребования /текущем счете, открытом в Банке, необходимую денежную сумму в размере ежемесячного платежа по кредитному договору не позднее последнего календарного дня месяца в операционное время (банковский день), который устанавливается в соответствии с графиком работы отделений Банка для обслуживания физических лиц.

4.10. При ненадлежащем исполнении обязательств по возврату кредита в сроки, установленные настоящим договором, Банк на сумму просроченной задолженности по кредиту одновременно начисляет:

- проценты за пользование кредитом за каждый календарный день ненадлежащего исполнения обязательств по дату фактического погашения остатка просроченной задолженности по кредиту (включительно);
- неустойку за каждый календарный день ненадлежащего исполнения обязательств по дату фактического погашения остатка просроченной задолженности по кредиту (включительно).

4.11. 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) в размере, определенном п.2.5 настоящего договора;
- 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.

5. ДОСРОЧНЫЙ ВОЗВРАТ КРЕДИТА

5.1. Заемщик имеет право вернуть досрочно Банку всю сумму полученного кредита или ее часть, уведомив об этом Банк в день возврата кредита. Заемщик уведомляет Банк о досрочном возврате всей суммы

полученного кредита или ее части при личном обращении Заемщика в отделение Банка.

5.2. В случае досрочного возврата всей суммы кредита или ее части Заемщик обязан уплатить Банку проценты по кредитному договору на возвращаемую сумму кредита включительно до дня фактического возврата соответствующей суммы кредита или ее части.

5.3.

Вариант «А» - используется при оформлении кредита с аннуитетными платежами:

5.3. Частичный досрочный возврат кредита по выбору Заемщика может осуществляться следующими способами:

5.3.1. с уменьшением срока кредитования;

5.3.2. при неизменном сроке кредитования.

Вариант «Б» - используется при оформлении кредита с дифференцированными платежами:

5.3. Частичный досрочный возврат кредита по выбору Заемщика может осуществляться следующими способами:

5.3.1. с уменьшением срока кредитования.

5.3.2. при неизменном сроке кредитования с уменьшением размера ежемесячного платежа по основному долгу;

5.3.3. в счет текущих платежей по основному долгу по кредиту, начиная с ближайшей даты гашения, при неизменном сроке кредитования, учитывая следующее:

- платежи в процентные периоды, в которых основной долг по кредиту будет досрочно возвращен, включают только проценты за пользование кредитом.

5.4. При осуществлении Заемщиком частичного досрочного возврата кредита ежемесячный платеж Заемщика в текущем месяце (месяце осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата кредита) по кредитному договору включает только проценты за пользование кредитом, начисление которых производится в соответствии с п.4.2 настоящего договора, если ежемесячный платеж по основному долгу в текущем месяце был досрочно погашен полностью.

5.5. В месяцы, следующие за месяцем осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата кредита, размер ежемесячного платежа Заемщика по возврату кредита и процентов за его пользование определяется в соответствии с разделом 4 настоящего договора.

5.6. Платеж в счет полного досрочного возврата кредита включает в себя:

- платеж по возврату остатка задолженности по основному долгу по кредиту в полном объеме;
- проценты за пользование кредитом;
- сумму по возврату кредита и (или) процентов за его пользование, неуплаченных в сроки, установленные условиями кредитного договора (при наличии);
- неустойку (при наличии).

5.7. При досрочном возврате части кредита Банк предоставляет Заемщику уточненный график платежей по кредитному договору с указанием нового (уточненного) значения полной стоимости кредита способами информирования, предусмотренными п.7.2 настоящего договора.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Заемщик имеет право:

6.1.1. Вернуть досрочно Банку всю сумму полученного кредита или ее часть в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего договора.

6.1.2. В течение срока действия настоящего договора застраховать жизнь на следующих условиях:

- страховая сумма при страховании жизни должна соответствовать сумме основного долга Заемщика по настоящему договору плюс сумма процентов за пользование кредитом за один год (при сроке кредитования менее одного года – сумме основного долга и процентов за весь срок действия договора);

- окончание срока действия договоров страхования должно соответствовать окончанию срока действия кредитного договора;

- страховая премия по выбору Заемщика может уплачиваться единовременно и в полном объеме 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 объеме 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;

- выгодоприобретателем по договору страхования является Банк;

- выплата страхового возмещения производится выгодоприобретателю,

- страховая компания должна соответствовать критериям, установленным Банком.

В случае заключения договора страхования на условиях, отличных от условий, предусмотренных настоящим пунктом, заключенный договор страхования не может являться надлежащим исполнением Заемщиком условий настоящего договора. **(включать пункт при отсутствии страхования жизни, кроме случаев, когда отсутствие страхования жизни не влияет на размер процентной ставки по условиям Стандартных программ кредитования)**

6.1.3. Установить запрет или предоставить Банку право передать свои права по кредитному договору любому другому лицу, уведомив 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.

6.1.4. До заключения договора купли-продажи недвижимости отказаться от получения кредита по настоящему договору. При этом настоящий договор будет считаться расторгнутым. **(включать пункт при оформлении ипотеки в силу закона)**

6.1.5. Заемщик самостоятельно знакомится с информацией, указанной в п.7.1 настоящего договора, способами, предусмотренными п.7.1 настоящего договора.

6.2. Заемщик обязуется:

6.2.1. Обеспечивать наличие на своем текущем счете / вкладе до востребования, открытом в Банке, суммы денежных средств, достаточной для ежемесячного погашения кредита и процентов за его пользование согласно условиям настоящего договора.

6.2.2. Возвращать кредит и уплачивать начисленные Банком проценты путем осуществления ежемесячных платежей по возврату кредита и уплате процентов в сумме и порядке, указанном в разделе 4 настоящего договора, а также вернуть полученные денежные средства **(выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании мат.капитала или средств от реализации имеющейся недвижимости в качестве первоначального взноса, а также при выдаче кредита в размере мат.капитала)** в срок, не позднее чем через 6 месяцев с момента заключения настоящего договора, в сумме _____ (_____) руб. за счет средств материнского (семейного) капитала, **(выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании мат.капитала в качестве первоначального взноса или при выдаче кредита в размере мат.капитала)**, в срок, не позднее чем через 12 месяцев с момента заключения настоящего договора, в сумме _____ (_____) руб. за счет средств от реализации имеющейся на праве собственности недвижимости **(выделенный подчеркиванием текст добавлять при использовании средств от реализации имеющейся недвижимости в качестве первоначального взноса)**, указанной в п.2.2.2 настоящего договора **(выделенный подчеркиванием текст добавлять, если условиями Стандартных программ кредитования предусмотрено оформление залога недвижимости, средства от продажи которой учитываются в качестве первоначального взноса)**.

6.2.3.

Вариант «А» - использовать при оформлении ипотеки в силу закона:

6.2.3. В течение пяти рабочих дней, считая от даты подписания настоящего договора, заключить договор купли-продажи недвижимости, указанной в п.2.1 настоящего договора, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, сторонами в котором будут являться: гр. _____ (ФИО) - в качестве ПОКУПАТЕЛЯ, гр. _____ (ФИО) - в качестве ПРОДАВЦА, по цене _____ (_____) рублей.

В соответствии с условиями настоящего договора и договора купли-продажи недвижимости, влекущем возникновение ипотеки в силу закона, совершить все необходимые с его стороны действия по регистрации перехода права собственности на недвижимость в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Вариант «Б» - использовать при оформлении ипотеки в силу договора:

6.2.3. В срок не позднее _____ месяцев с момента заключения настоящего договора – «___» _____ 20__ г. Заемщик обязуется приобрести недвижимость, указанную в п.2.1 настоящего договора, и передать ее в залог (ипотеку) Банку с заключением соответствующего договора о залоге (ипотеке) недвижимости, со следующим обязательным условием: отсутствие регистрации по адресу нахождения недвижимости Заемщика, членов его семьи, третьих лиц на момент заключения договора об ипотеке. В случае неисполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, процентная ставка по кредитному договору, установленная на дату заключения настоящего договора, изменению не подлежит.

6.2.4.

Вариант «А» - использовать при оформлении ипотеки в силу закона:

6.2.4. До фактического предоставления кредита оплатить за счет своих собственных средств разницу между стоимостью недвижимости, указанной в п.2.1 настоящего договора, и суммой предоставляемого кредита и предоставить согласно п.3.2 настоящего договора соответствующий документ, подтверждающий факт получения указанных средств ПРОДАВЦОМ.

Вариант «Б» - использовать при оформлении ипотеки в силу договора:

6.2.4. Предоставить Банку отчет об использовании кредита с приложением соответствующих документов - до момента передачи недвижимости в залог (ипотеку) Банку с заключением соответствующего договора о залоге (ипотеке) недвижимости.

6.2.5. 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/или недвижимости, ответственности) не позднее 10-ти рабочих дней с даты государственной регистрации перехода права собственности к Заемщику и ипотеки в пользу Банка на объект недвижимости, указанный в п.2.1 настоящего договора, 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 (при сроке кредитования менее одного года – сумме основного долга и процентов за весь срок действия договора); **(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 действительной (рыночной) стоимости предмета залога; **(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 (при сроке кредитования менее одного года – сумме основного долга и процентов за весь срок действия договора), но быть не более действительной (рыночной) стоимости передаваемого в залог объекта недвижимости; **(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/или 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 действительной (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/или недвижимости)** по выбору Заемщика может

уплачиваться единовременно и в полном объеме 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 объеме 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 объеме 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 договоре залога, 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.

(при отсутствии всех видов страхования содержание п. 6.2.5 исключить из настоящего договора, кроме последнего абзаца)

6.2.6. Предоставить Банку Договоры (полисы) страхования, указанные в п. 6.2.5 настоящего договора, и копии документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных Договоров (полисов) страхования, в течение 2 (двух) рабочих дней от даты их заключения. **(исключать пункт при отсутствии всех видов страхования)**

6.2.7. Не изменять условия Договоров (полисов) страхования, указанных в п. 6.2.5 настоящего договора, без предварительного согласования с Банком. **(исключать пункт при отсутствии всех видов страхования)**

6.2.8. Надлежащим образом исполнять обязательства, установленные в:

- договоре купли-продажи недвижимости, указанной в п.2.1 настоящего договора, влекущем возникновение ипотеки в силу закона; **(включать абзац при оформлении ипотеки в силу закона);**
- договоре об ипотеке недвижимости, указанной в п.2.1 настоящего договора **(включать абзац при оформлении ипотеки в силу договора);**
- договоре об ипотеке недвижимости, указанной в п.2.2.2 настоящего договора; **(включать абзац, если условиями Стандартных программ кредитования предусмотрено оформление залога недвижимости, средства от продажи которой учитываются в качестве первоначального взноса)**
- договорах (полисах) страхования, указанных в п. 6.2.5 настоящего договора, в том числе производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных вышеуказанными Договорами, не допуская просрочек и задолженностей. **(исключать абзац при отсутствии всех видов страхования)**

6.2.9. 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.

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

6.2.11. Не отчуждать недвижимость, не осуществлять её последующую третьим лицам ипотеку без предварительного письменного согласия Банка.

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

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

6.2.14. Письменно уведомить банки, в которых открыты счета Заемщика, о своем согласии без дополнительного распоряжения, на списание средств 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 курсу и на условиях, установленных Банком для совершения конверсионных операций на дату списания денежных средств) 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.

6.2.15. 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 курсу и на условиях, установленных Банком для совершения конверсионных операций на дату списания денежных средств), 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.

6.2.16. Уведомить Банк (при личном обращении Заемщика в 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 содержании в части установления правового режима предмета ипотеки, а также признания в установленном порядке брачного договора недействительным;

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

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;

д) о наличии введения процедуры банкротства в отношении Заемщика и введении реструктуризации его долгов, а также сведений о наличии поданного в Арбитражный суд заявления о признании Заемщика банкротом.

6.2.17. В случае расторжения трудового договора (увольнения с места работы, указанного в документах, предоставляемых Заемщиком Банку), и/или прекращения получения доходов на счет Заемщика, открытый в Банке, немедленно уведомить Банк, предпринять меры для трудоустройства и получения доходов в сумме, обеспечивающей ежемесячное погашение кредита и процентов за его пользование.

6.2.18. 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.

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

6.3. Банк имеет право:

6.3.1. Помимо случаев, указанных в п.1.2 настоящего 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.

6.3.2. Без дополнительного распоряжения Заемщика ежемесячно, не позднее последнего календарного дня

месяца, списывать с любого вклада до востребования /текущего счета Заемщика, открытого в Банке, сумму основного долга по кредиту и проценты за его пользование в размере, предусмотренном разделом 4 настоящего договора.

6.3.3. Передавать информацию по настоящему договору в соответствии с Федеральным законом «О кредитных историях» от 30.12.2004г. № 218-ФЗ для формирования кредитной истории Заемщика в бюро кредитных историй на основании заключенного между Банком и бюро кредитных историй договора.

6.3.4. При невыполнении условий, изложенных в разделе 4, п.6.2.4 (ссылка на выделенный подчеркиванием пункт включается при оформлении ипотеки в силу договора) п.6.2.5 (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, открытого в Банке, расчетным документом платежа в свою пользу до полного погашения задолженности Заемщика по настоящему договору.

6.3.5. При неисполнении Заемщиком своих обязательств по настоящему договору 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.

6.3.6. Приостановить начисление процентов за пользование кредитом в случае неисполнения обязательств Заемщиком по кредитному договору в сроки, указанные в настоящем договоре.

6.3.7. Потребовать от Заемщика досрочного возврата всей суммы кредита и погашения процентов за его пользование и предъявить аналогичные требования поручителю(ям) в следующих 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 купли-продажи недвижимости (включать выделенный подчеркиванием текст при оформлении ипотеки в силу закона) полностью или частично;
- утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Банк не отвечает;
- возбуждения/возобновления против Заемщика/супруга(и) 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(и) 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, открытый в Банке;
- непредставления отчета, предусмотренного п.6.2.4 настоящего договора (включать абзац при оформлении ипотеки в силу договора);
- в случае нецелевого использования кредита;
- ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по страхованию, предусмотренному п.6.2.5 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.6.2.5 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.

6.3.8. 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.

6.3.9. 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 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.

6.3.10. Осуществлять все предусмотренные действующим законодательством права кредитора, выступающего залогодержателем в соответствии с настоящим договором и договором купли-продажи недвижимости, повлекшем возникновение ипотеки в силу закона (исключать выделенный подчеркиванием текст при оформлении ипотеки в силу договора).

6.3.11. По заявлению Заемщика предоставить частичную отсрочку в погашении кредита и процентов при рождении/ усыновлении ребенка (детей) в период действия настоящего договора и при условии предоставления Банку свидетельств(а) о рождении/ усыновлении ребенка (детей) на следующих условиях:

а) с увеличением срока действия кредитного договора не более чем на один год и не более срока достижения ребенком (детьми) возраста трех лет; при этом, срок действия кредитного договора не должен превышать срока достижения Заемщиком пенсионного возраста.

б) с уменьшением размера ежемесячного платежа не более, чем на 50% на период, установленный **п.п.а)** настоящего пункта;

в) общий срок окончательного возврата кредита не может быть увеличен Банком более чем на один год;

г)

Вариант «А» - использовать при оформлении ипотеки в силу закона:

г) после заключения дополнительного соглашения к кредитному договору, заключения договора об ипотеке и совершения Заемщиком всех необходимых действий по регистрации ипотеки в силу договора в пользу Банка в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и предоставления в Банк соответствующих документов.

Вариант «Б» - использовать при оформлении ипотеки в силу договора:

г) после заключения дополнительного соглашения к кредитному договору, заключения дополнительного соглашения к договору об ипотеке и совершения Заемщиком всех необходимых действий по внесению соответствующих изменений в регистрационную запись об ипотеке в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и предоставления в Банк соответствующих документов.

(добавлять пункт 6.3.11, если условиями Стандартной программы кредитования предусмотрена возможность предоставления Банком отсрочки в погашении основного долга и процентов при рождении/ усыновлении ребенка (детей))

6.4. Банк обязуется:

6.4.1. Предоставить Заемщику кредит в размере и порядке, установленными условиями настоящего договора.

6.4.2. Открывать счета, необходимые для учета кредита, начисления процентов за его пользование и погашения задолженности по кредитному договору в соответствии с нормативными актами ЦБ РФ, банковскими правилами.

6.4.3. Начислять проценты за пользование кредитом за каждый процентный период в соответствии с условиями настоящего договора.

6.4.4. Принять обеспечение, указанное в пункте 2.2 настоящего договора, для своевременного исполнения обязательств по кредиту.

7.ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМАЯ ЗАЕМЩИКУ ПОСЛЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА

7.1.

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

7.1. После заключения кредитного договора, Банк обеспечивает доступ Заемщика к следующей информации:

- размер текущей задолженности Заемщика перед Банком по кредитному договору;
- даты и размеры произведенных и предстоящих платежей Заемщика по кредитному договору.

Доступ к указанной информации Банк обеспечивает следующим способом:

- при личном обращении Заемщика в Банк с соответствующим запросом.

После предоставления кредита Заемщик вправе получать указанную информацию по запросу один раз в месяц бесплатно и любое количество раз за плату.

Вариант «Б» – используется при предоставлении кредита в режиме кредитной линии:

7.1. После заключения кредитного договора с лимитом кредитования, Банк обеспечивает доступ Заемщика к следующей информации:

- размер текущей задолженности Заемщика перед Банком по кредитному договору;
- даты и размеры произведенных за предшествующий месяц платежей и предстоящего платежа Заемщика по кредитному договору;
- доступная сумма кредита с лимитом кредитования.

Доступ к указанной информации Банк обеспечивает следующим способом:

- при личном обращении Заемщика в Банк с соответствующим запросом.

7.2. В случае изменения размера периодических платежей по настоящему договору, Банк направляет (предоставляет) Заемщику бесплатно уточненный график платежей по кредитному договору с указанием нового (уточненного) значения полной стоимости кредита одним и (или) несколькими способами:

- при личном обращении Заемщика в Банк с соответствующим запросом;
- почтовым отправлением по адресу фактического проживания Заёмщика, указанному в настоящем договоре;
- по адресу электронной почты Заемщика, указанному в настоящем договоре;

- в системе дистанционного банковского обслуживания «КУБ-Direct» с использованием телекоммуникационной сети «Интернет».

Уточнённый график платежей Банк направляет в течение 5-ти рабочих дней с момента изменения размера периодических платежей, если до истечения указанного срока Заёмщик не реализует своё право на получение графика платежей по кредитному договору в любом отделении Банка по обслуживанию физических лиц.

7.3. Банк направляет Заемщику бесплатно информацию о наличии просроченной задолженности по кредитному договору не позднее семи дней с даты возникновения просроченной задолженности одним и (или) несколькими способами:

- по номеру телефона (указанному в настоящем договоре), в т.ч. путем направления текстовых сообщений;
- по адресу электронной почты Заемщика, указанному в настоящем договоре.

7.4. Стороны пришли к соглашению о том, что указанные в настоящем пункте способы информирования Заемщика (а равно любой из них), считаются надлежащими способами информирования Заемщика.

8. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

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

9. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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 неустойку (штрафы, пени), в размере согласно п.2.5 настоящего договора. Указанная сумма задолженности подлежит взысканию без дополнительного распоряжения Заемщика с соблюдением положений п.4.11 настоящего договора.

9.5. 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.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. Настоящим Заемщик предоставляет Банку право с момента государственной регистрации перехода 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.

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

Гр. _____, Гр. _____.

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

(исключать пункт при оформлении ипотеки в силу договора)

10.4. Заемщик выражает свое согласие на осуществление Банком обработки его персональных данных (сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования и уничтожения) с использованием/без использования средств автоматизации в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения и исполнения кредитного договора, а также предоставления рекламной информации о продуктах и услугах Банка. Настоящее согласие может быть отозвано Заемщиком путем предоставления в Банк заявления в простой письменной форме в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Заемщик согласен с тем, что в течение действия кредитного договора Банк вправе без согласия Заемщика осуществлять обработку его персональных данных и не обязан прекращать обработку персональных данных в случае отзыва Заемщиком данного согласия. Заемщик выражает свое согласие на хранение Банком персональных данных после прекращения кредитного договора в порядке его расторжения (с использованием / без использования средств автоматизации) в течение срока и в порядке, установленном Банком.

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор подписан в ____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу: ____ – для Заемщика, ____ – для Банка. ***(количество экземпляров определяется в соответствии с разделом 11 настоящего Положения)***

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

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Банк:

Заемщик:

«Кредит Урал Банк» (Акционерное общество)
455044, Челябинская обл., г.Магнитогорск,
ул.Гагарина, д.17
к/сч 30101810700000000949 в РКЦ
г.Магнитогорска ГУ Банка России по
Челябинской области
БИК 047516949
ИНН 7414006722

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

(подпись)

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

(подпись)

Правовое управление

(подпись)

М.П.

Добавлять при наличии поручительства:

С условиями настоящего договора ознакомлен (ы):

«___» _____ 20__ г.

Поручитель (и):

_____ (подпись)
_____ (подпись)

ФИО: _____

Паспортные данные:

Адрес регистрации: _____

Адрес места жительства: _____

Адрес электронной почты: _____

Телефон: _____

_____/_____
(подпись) (Фамилия Имя Отчество)

**(ФИО Заемщик заполняет
собственноручно)**