

(Под залог приобретаемого жилого помещения на вторичном рынке недвижимости с использованием средств материнского капитала и средств от реализации имеющейся недвижимости - при возникновении ипотеки в силу закона)

**КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**(при ипотеке в силу закона)**

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

г. Магнитогорск

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

***Изложить преамбулу в следующей редакции:***

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

***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 Заёмщиков).

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

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

- 3) Добавить в раздел 9 реквизиты солидарных Заемщиков;
- 4) Употреблять по тексту настоящего договора слово «Заемщик» во множественном числе и соответствующем падеже.

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

**I. УСЛОВИЯ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЕ ВЫДАЧЕ КРЕДИТА.**

1.1. Для получения кредита Заемщик предоставляет Банку документы, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемуся с момента подписания его неотъемлемой частью.

1.2. Если представленные документы согласно Приложению № 1 впоследствии оказались не соответствующими действительности (поддельными, просроченными и т.д.), то Банк вправе приостановить выдачу кредита либо отказать в его предоставлении, а если кредит был выдан Заемщику, то потребовать досрочного исполнения обязательств по настоящему договору.

## II. ПРЕДМЕТ И УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Банк предоставляет Заемщику кредит на условиях возвратности, платности, срочности на приобретение недвижимости: \_\_\_\_\_, расположенной по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_\_ (прописью) рублей. Стоимость недвижимости составляет \_\_\_\_\_ рублей.

2.2. Обеспечением исполнения обязательств по настоящему договору является:

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

2.2.2. Ипотека в силу договора имеющейся недвижимости: \_\_\_\_\_, расположенной по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, на общую сумму \_\_\_\_\_ руб.00коп. (прописью). Перечень заложенного имущества и условия залога приведены в договоре ипотеки.

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.

2.2.3. Страхование жизни и потери трудоспособности Заемщика; **(при наличии данного вида страхования)**

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

2.2.5. Поручительство \_\_\_\_\_ (ФИО), договор поручительства № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.

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

2.3. Кредит предоставляется на срок \_\_\_\_\_ дн. по \_\_\_\_\_ г.

2.4. Плата за пользование кредитом до возникновения ипотеки в силу закона, в пользу Банка, устанавливается в размере действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации плюс \_\_\_\_\_ % годовых. В момент заключения настоящего договора плата за пользование кредитом составляет \_\_\_\_\_ % годовых. Заемщик предоставляет Банку право без дополнительного распоряжения ежемесячно, не позднее последнего рабочего дня месяца, согласно графику погашения кредита (далее по тексту - график), указанного в Приложении № 2 к настоящему договору и являющемуся с момента подписания его неотъемлемой частью, списывать с любого вклада/текущего счета Заемщика, открытого в Банке, сумму кредита и плату за пользование кредитом, начисление которой производится за один процентный период (с 1-го числа по 30(31)-е число текущего месяца).

В случае увеличения ставки рефинансирования ЦБ РФ плата за пользование кредитом по настоящему договору увеличивается если Банком не установлено иное по истечении 30 календарных дней с момента направления сообщения Заемщику об увеличении ставки рефинансирования ЦБ РФ путем письменного уведомления или сообщения курьером, заказным письмом с уведомлением, телеграммой по адресу, указанному в кредитном договоре.

В случае уменьшения ставки рефинансирования ЦБ РФ плата за пользование кредитом по настоящему договору не изменяется, если стороны не установят иное.

В случае расторжения Заемщиком договора страхования жизни и потери трудоспособности в соответствии с п. 3.1.7. настоящего договора, плата за пользование кредитом со дня, следующего за днем истечения 30 (тридцати) календарных дней с даты направления извещения Заемщику в соответствии с п. 2.5. и п. 5.3.5. настоящего договора, будет выше на \_\_\_\_\_ % годовых по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине. **(добавлять при наличии данного вида страхования)**

2.5. Полная стоимость кредита указана в Приложении № 3 к настоящему договору.

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

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

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

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

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

2.6. При непогашении кредита в сроки, указанные в п.п.2.3., 2.4. настоящего договора, с просроченной суммы кредита взимается плата за пользование кредитом в размере 1,3 действующей платы за пользование кредитом, установленной п. 2.4. настоящего договора.

2.7. При просрочке исполнения Заемщиком обязательств по настоящему договору образовавшаяся задолженность Заемщика погашается в следующем порядке: повышенные проценты, затем проценты, просроченная сумма кредита, сумма кредита, если иное не будет установлено Банком при погашении задолженности Заемщика. Банк вправе исполнять указанную очередность погашения задолженности Заемщика, независимо от указания назначения платежей по кредитному договору в платежном документе Заемщика.

2.8. При невыполнении условий, изложенных в п.п.2.3., 2.4., 5.1.6 (*ссылка на этот пункт исключается при отсутствии всех видов страхования*), разделе 4 настоящего договора, Заемщик предоставляет Банку право без дополнительного согласия и предупреждения предъявлять и списывать с любого вклада/текущего счета Заемщика (далее счет Заемщика), открытого в Банке, расчетным документом платежи в свою пользу до полного погашения задолженности Заемщика по настоящему договору.

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

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

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

### **ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА.**

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

- получения Банком в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, зарегистрированного договора купли-продажи (экземпляра Банка) недвижимости, указанной в п.п.2.1.,

- получения Банком в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, зарегистрированного договора об ипотеке (экземпляра Банка) недвижимости, указанной в п.п.2.2.1.,

- предоставления Заемщиком нотариальных копий свидетельств о государственной регистрации права собственности Заемщика на недвижимость, указанную в пункте 2.1., 2.2.1. настоящего договора, с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав о зарегистрированной ипотеке,

- выполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных пунктом 5.1.6. (*ссылка на этот пункт исключается при отсутствии всех видов страхования*) настоящего договора.

3.2. Кредит предоставляется Заемщику при условии оплаты Заемщиком разницы между стоимостью недвижимости, указанной в п.п.2.1. и суммой предоставляемого кредита из собственных средств Заемщика в размере \_\_\_\_\_ рублей и предоставления документа, подтверждающего получение ПРОДАВЦОМ указанных денежных средств:

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

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

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.

#### **IV. ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА.**

Погашение кредита производится Заемщиком согласно графику, указанному в Приложении 2 к настоящему кредитному договору в следующем порядке:

- средствами материнского (семейного) капитала в срок не позднее, чем через 6 месяцев с момента заключения настоящего договора - \_\_\_\_\_ г.,

- средствами от реализации недвижимости, указанной в п.п.2.2.1. настоящего договора, в срок не позднее, чем через 12 месяцев с момента заключения настоящего договора.

В случае нереализации недвижимости, указанной в п.п.2.2.1. в установленный срок, график погашения кредита (Приложение 2) изменяется следующим образом: остаток задолженности по кредиту распределяется равномерно на оставшийся срок кредитования, начиная с \_\_\_\_\_ г.

#### **V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

5.1. Заемщик обязуется:

5.1.1. Вносить денежные средства, достаточные для совершения ежемесячного платежа, на свой текущий счёт не позднее даты платежа, определённой п. 2.4., разделом 4 настоящего договора

5.1.2. Возвратить полученные денежные средства в полном объёме, в том числе за счет средств материнского капитала и средств от реализации недвижимости, указанной в п.п.2.2.1., и уплатить все начисленные Банком проценты за весь фактический период пользования кредитом.

5.1.3. Возвращать кредит и уплачивать начисленные Банком проценты путем осуществления ежемесячных платежей по возврату кредита и уплате процентов в сумме и порядке, указанном в разделе 2 и 4 настоящего договора.

5.1.4. В течение трех рабочих дней, считая от даты подписания настоящего договора, заключить договор купли-продажи недвижимости, указанной в п.п.2.1., 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 договора купли-продажи недвижимости в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

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

5.1.6. Осуществить за свой счёт страхование жизни и потери трудоспособности, а также застраховать приобретённую недвижимость, указанную в п.п.2.1., от рисков утраты и повреждения (выделенный текст исключать из пункта при отсутствии какого-либо вида страхования) не позднее даты предоставления Заемщиком в Банк свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости с обременением в пользу Банка, со следующими условиями:

- страховая сумма при страховании жизни должна соответствовать сумме основного долга Заемщика по настоящему договору плюс сумма процентов за пользование кредитом за один год; **(исключать при отсутствии страхования жизни)**
- страховая сумма при страховании приобретённой недвижимости, указанной в п.п.2.1., должна соответствовать сумме основного долга Заемщика по настоящему договору плюс сумма процентов за пользование кредитом за один год, но быть не более рыночной стоимости передаваемого в залог объекта недвижимости, указанной в договоре купли-продажи и(или) в отчёте об оценке его рыночной стоимости; **(исключать при отсутствии страхования недвижимости)**
- окончание срока действия договоров страхования жизни и потери трудоспособности, страхования приобретённой недвижимости должно соответствовать окончанию срока действия кредитного договора; **(при отсутствии какого-либо договора страхования исключать его из пункта)**
- страховая премия по договорам страхования жизни и потери трудоспособности, страхования приобретённой недвижимости **(при отсутствии какого-либо договора страхования исключать из пункта)** по выбору Заемщика может уплачиваться одновременно и в полном объёме за весь срок действия договора страхования или за каждый год страхования. Страховая премия за первый год страхования должна быть уплачена Заемщиком одновременно и в полном объёме в день заключения договора страхования. Страховая премия, подлежащая уплате за последующие годы страхования, должна быть уплачена не позднее одного месяца до начала очередного года страхования;
- 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. В случае не исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Банк вправе потребовать досрочного исполнения обязательств по кредитному договору, обратиться взыскание на заложенное имущество и получить удовлетворение из его стоимости.

*(при отсутствии всех видов страхования содержание п.5.1.6 исключать из настоящего договора, кроме последнего абзаца)*

5.1.7. Предоставить Банку в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения указанных в п.5.1.6. Договоров (полисов) страхования, их оригиналы, и копии документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных Договоров (полисов) страхования. *(исключать при отсутствии всех видов страхования)*

5.1.8. Не изменять условия Договоров (полисов) страхования, указанных в п. 5.1.6. настоящего договора, без предварительного согласования с Банком. *(исключать при отсутствии всех видов страхования)*

5.1.9. Надлежащим образом исполнять обязательства, установленные в:

- договоре купли-продажи недвижимости, указанной в п.п.2.1., влекущем возникновение ипотеки в силу закона;

- договоре об ипотеке недвижимости, указанной в п.п.2.2.1.;

- договорах (полисах) страхования, указанных в п. 5.1.6. настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь, обязательства производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных вышеуказанными Договорами, не допуская просрочек и задолженностей. *(исключать при отсутствии всех видов страхования)*

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

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

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

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

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

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

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

5.1.17. В случае открытия Заемщиком новых счетов уведомить банки, в которых были открыты новые счета Заемщиком, о своем согласии, без дополнительного распоряжения, на списание Банком средств со счетов Заемщика для погашения обязательств по настоящему договору (в случае, если валюта вклада Заемщика отличается от валюты предоставленного по настоящему договору кредита, о своем согласии, без дополнительного распоряжения, на списание

Банком суммы средств, соответствующей требованию Банка по настоящему договору по коммерческому обменному курсу Банка), в течение 5-ти рабочих дней, считая от даты открытия новых счетов, и предоставить Банку копии вышеуказанных уведомлений с отметкой соответствующих банков о приеме к исполнению в 5-тидневный срок.

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

а) об изменении брачного договора - в десятидневный срок, считая от даты заключения, изменения или расторжения брачного договора в силу положений статьи 46 Семейного кодекса РФ и его содержания в части установления правового режима предмета ипотеки, а также признания в установленном порядке брачного договора недействительным;

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

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

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

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

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

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

5.2. Заемщик имеет право:

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

5.2.2. При увеличении платы за пользование кредитом в соответствии с п.2.4. договора Заемщик имеет право погасить всю сумму кредита с уплатой соответствующих процентов, неустоек и других платежей на прежних условиях в течение 5 рабочих дней с даты введения новой платы за пользование кредитом по настоящему договору.

5.2.3. До заключения договора купли-продажи недвижимости отказаться от получения кредита по настоящему договору. При этом настоящий договор будет считаться расторгнутым.

5.3. Банк обязуется:

5.3.1. Для учёта использования кредита, начисления процентов и погашения задолженности по кредиту открыть ссудный счёт № \_\_\_\_\_.

5.3.2. Предоставить кредит Заемщику в размере \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ Сумма прописью) путем перечисления денежных средств с ссудного счета на его счет в Банке № \_\_\_\_\_.

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

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

5.3.5. В случае расторжения Заемщиком договора страхования жизни и потери трудоспособности в соответствии с п. 5.1.6. настоящего договора, в течение двух рабочих дней, следующих за получением Банком от страховой компании документов о расторжении договора страхования жизни, уведомить Заемщика в соответствии с п. 2.5. настоящего Договора об изменении процентной ставки по кредиту в соответствии с п. 2.4. настоящего договора (**добавлять при наличии страхования жизни**).

5.4. Банк имеет право:

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

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

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

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

- при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что сумма долга не будет возвращена Заемщиком в установленные настоящим договором сроки;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком его обязательств по настоящему договору, договору купли-продажи недвижимости, договору об ипотеке полностью или частично;
- утраты обеспечения или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Банк не отвечает;
- возбуждения/возобновления против Заемщика/супруга Заемщика споров в судебных/административных органах, подачи исков, жалоб, заявлений к Заемщику, результатом рассмотрения которых может явиться ухудшение финансового положения Заемщика, в частности, если Заемщику предъявлен иск/иски (претензии) об уплате денежной суммы или об истребовании имущества, размер которого ставит под угрозу выполнение Заемщиком обязательств по настоящему договору;
- наложения ареста на имущество Заемщика/супруга Заемщика;
- выявления недостоверности или неполноты информации, предоставленной Заемщиком Банку в соответствии с настоящим договором;
- в случае расторжения трудового договора (увольнения с места работы, указанного в документах, предоставляемых Заемщиком Банку), и прекращения получения доходов на счёт Заемщика;
- в случае нецелевого использования кредита;
- ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по страхованию, предусмотренному п. 5.1.6. (**исключать при отсутствии всех видов страхования**) настоящего договора;



- при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трёх 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.5.1.6. настоящего договора, потребовать от наследников Заемщика досрочного исполнения обязательств по настоящему договору путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов за пользование кредитом и суммы пеней в случае, если сумма причитающегося страхового возмещения меньше полного объема требований по настоящему договору: (выделенный текст исключать при отсутствии страхования жизни)
  - в иных случаях, установленных действующим законодательством.

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

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

5.4.7. Банк вправе передать свои права по настоящему договору другой организации, предварительно уведомив об этом Заемщика не позднее, чем за 10 дней до момента вышеуказанной передачи в порядке, установленном требованиями действующего законодательства РФ.

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

Обращение взыскания на заложенное имущество и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования имуществом Заемщика, членов его семьи, указанных в пункте 8.4. настоящего договора, и любых иных лиц, проживающих в заложенном имуществе.

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

5.4.9. 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.

## **VI. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ.**

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

## **VII. ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.**

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

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

## **VIII. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

8.1. Процедуры государственной регистрации сделки купли-продажи недвижимости, производятся под контролем Банка.

8.2. Заемщик оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией договора об ипотеке, договора купли-продажи недвижимости и в соответствии с изложенными в нём условиями, включая, но, не ограничиваясь, уплатой государственной пошлины за регистрацию, тарифа за удостоверение необходимых доверенностей и копий документов.

8.3. 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.

8.4. Настоящим Заемщик уведомляет Банк о том, что на дату подписания настоящего договора имеют намерение проживать и быть зарегистрированными по адресу недвижимости, указанной в п.п.2.1., следующие лица:

Гр. \_\_\_\_\_, Гр. \_\_\_\_\_.

Регистрация иных лиц по адресу недвижимости, указанной в п.п.2.1., без согласия Банка не допускается.

8.5. Во всём остальном, что прямо не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

## **IX. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

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

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

**Х. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.**

**Банк:**

"КРЕДИТ УРАЛ БАНК" ОАО  
455044 Г.МАГНИТОГОРСК,  
УЛ.ГАГАРИНА 17  
к/сч 30101810700000000949  
БИК 047516949  
ИНН 7414006722

**Заемщик:**

455000, г. МАГНИТОГОРСК

ул. \_\_\_\_\_

паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

выдан: \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_ (кем)

Фактический адрес проживания: \_\_\_\_\_

Председатель  
Правления "КУБ" ОАО

\_\_\_\_\_

Исполнитель

\_\_\_\_\_

Юридический отдел

М.П.

С условиями настоящего договора ознакомлен:

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Поручитель (и):

\_\_\_\_\_ (подпись)