

*(использовать при оформлении кредитов под залог приобретаемой на первичном рынке недвижимости, с возникновением ипотеки в силу закона, с использованием в качестве первоначального взноса средств материнского капитала и средств от реализации имеющейся недвижимости)*

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

**2) В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста, номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту договора, подлежат корректировке.**

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

**3.1) Изложить преамбулу в следующей редакции:**

"Кредит Урал Банк" (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: \_\_\_\_\_, выступающие в качестве солидарных Заемщиков, именуемые в дальнейшем "Заемщики". с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

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

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

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

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

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

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

**3.5) В п.5.3.2. исключить слово «его»;**

**3.6) В п.5.4.4. употреблять слово «супруг» во множественном числе и соответствующем падеже.**

**3.7) 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...».**

**4) 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 см<sup>2</sup>, рамка)**

Кредитный договор № \_\_\_\_\_  
(ипотека в силу закона)

Г.МАГНИТОГОРСК

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

"Кредит Урал Банк" (Акционерное общество) (Банк "Куб" (АО)), именуемый в дальнейшем "Банк", в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, \_\_\_\_\_, с одной стороны и \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем "Заемщик", с другой стороны, заключили

настоящий договор о следующем:

## I. УСЛОВИЯ, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЕ ВЫДАЧЕ КРЕДИТА

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

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

1.3. Полная стоимость кредита рассчитывается в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

## II. ПРЕДМЕТ И УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

### 2.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по настоящему договору является:

2.2.1. Ипотека в силу договора имеющейся недвижимости: \_\_\_\_\_, расположенной по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, на общую сумму \_\_\_\_\_ руб.00коп. (**Сумма 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.

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

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. Поручительство \_\_\_\_\_, договор поручительства № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года. (**включать пункт при наличии поручительства**)

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

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

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

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

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

***(АО), если повышение ставки предусмотрено условиями Стандартных программ кредитования)***

При перечислении заработной платы Заемщика на текущий счет/вклад, открытый в Банке, и ее ежемесячных поступлений в течение 3-х календарных месяцев подряд, плата за пользование кредитом с первого числа следующего месяца устанавливается на \_\_\_% годовых ниже по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине. ***(включать абзац 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 отсутствии в последующем периоде поступления Заемщику заработной платы на текущий счет/вклад, открытый в Банке, в течение 3-х календарных месяцев подряд, плата за пользование кредитом с первого числа следующего месяца устанавливается на \_\_\_% годовых выше по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине. ***(включать абзац 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)***

В случае расторжения Заемщиком договора страхования жизни и потери трудоспособности в соответствии с п. 5.1.6. настоящего договора, плата за пользование кредитом со дня, следующего за днем истечения 30 (тридцати) календарных дней с даты направления извещения Заемщику в соответствии с п. 2.5. и п. 5.3.5. настоящего договора, будет выше на \_\_\_% годовых по сравнению со ставкой, действующей на момент изменения ставки по данной причине. ***(включать абзац при наличии страхования жизни, 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. 5.1.6. настоящего договора и предоставления Банку документов, подтверждающих оплату страховой премии по договору страхования, плата за пользование кредитом 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. 5.2.4. настоящего договора и предоставления Банку документов, подтверждающих оплату страховой премии по договору страхования, плата за пользование кредитом 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)***

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

2.5. В случае изменений условий кредитного договора, влекущих изменение полной стоимости кредита, новое (уточненное) значение 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 подлежит включению в указанное дополнительное соглашение с размещением в квадратной рамке в правом верхнем углу первой страницы дополнительного соглашения;

- 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 в составе нового (уточненного) графика платежей (содержащего информацию о датах и размерах произведенных и предстоящих платежей) 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 возвратить (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.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **III. 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:

- предоставления Заемщиком оригинала и/или копии договора участия в долевом строительстве, прошедшего государственную регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- предоставления Заемщиком расписки органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о принятии на государственную регистрацию дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, предусматривающего возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона в пользу Банка.
- получения Банком в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, зарегистрированного договора об ипотеке (экземпляра Банка) недвижимости, указанной в п.п.2.2.1., и предоставления Заемщиком нотариальной копии свидетельства о государственной регистрации права собственности Заемщика на

недвижимость, указанную в пункте 2.2.1. настоящего договора, с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав о зарегистрированной ипотеке.

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 финансового документа, подтверждающего получение ЗАСТРОЙЩИКОМ указанных денежных средств от Заемщика.

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

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 с учетом средств от нереализованной недвижимости 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 45 (сорока пяти) календарных дней, считая с даты подписания настоящего договора, представить Банку экземпляр дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости, указанной в п.п.2.1., влекущего возникновение ипотеки и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона в пользу Банка, прошедшего регистрацию в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

5.1.5. До фактического предоставления кредита оплатить за счет своих собственных средств разницу между вышеуказанной 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 ЗАСТРОЙЩИКОМ.

5.1.6. Осуществить за свой счёт страхование жизни и потери трудоспособности, а также застраховать приобретенную недвижимость, указанную в п.п.2.1., от рисков утраты и повреждения (выделенный подчеркиванием текст выбирается в зависимости от наличия / отсутствия страхования жизни и/или недвижимости, ответственности) не позднее даты предоставления Заемщиком в Банк свидетельства о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости с обременением в пользу Банка, со следующими условиями:

- страховая сумма при страховании жизни должна соответствовать сумме основного долга Заемщика по

настоящему договору плюс сумма процентов за пользование кредитом за один год (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 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 (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, указанной в договоре участия в долевом строительстве; **(включать абзац при наличии страхования недвижимости)**

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

- 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 объёме за весь срок действия договора страхования или за каждый год страхования. Страховая премия за первый год страхования должна быть уплачена Заемщиком единовременно и в полном объёме в день заключения договора страхования. Страховая премия, подлежащая уплате за последующие годы страхования, должна быть уплачена не позднее одного месяца до начала очередного года страхования;

- выгодоприобретателем по договорам страхования является Банк;

- выплата страхового возмещения производится выгодоприобретателю,

- страховая компания должна соответствовать критериям, установленным Банком.

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

Банк вправе осуществлять проверку рыночной стоимости заложенного имущества в течение срока действия кредитного договора. В случае уменьшения рыночной стоимости заложенного имущества по отношению к залоговой стоимости, указанной в пункте 2.2.6. настоящего договора, Банк в течение 10 дней уведомляет об этом Заемщика. Заемщик обязан в течение срока, установленного Банком, погасить соответствующую часть задолженности по кредитному договору либо предоставить по согласованию с Банком другое имущество в соответствии с требованиями Банка, обеспечивающим исполнение обязательств Заемщика по кредитному договору. В случае не исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Банк вправе потребовать досрочного исполнения обязательств по кредитному договору, обратиться с взысканием 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 пункт 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 пункт при отсутствии всех видов страхования)**

5.1.9. Надлежащим образом исполнять обязательства, установленные в:

-договоре участия в долевом строительстве, влекущем возникновение ипотеки и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона в пользу Банка на объект недвижимости, указанной в п.п.2.1.,

-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 производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных вышеуказанными Договорами, не допуская просрочек и задолженностей. **(исключать абзац 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 раза 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, 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 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 (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 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;

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.

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 имеет право вернуть досрочно Банку всю сумму полученного кредита или ее часть, уведомив об этом Банк в день возврата кредита. В случае досрочного гашения кредита и уплаты соответствующих процентов Заемщику по его заявлению может быть установлен Банком измененный 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. **(включать пункт, если п. 2.4. предусмотрено увеличение процентной ставки при наступлении каких-либо событий)**

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

5.2.4. 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)**

## **5.3. Банк обязуется:**

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

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

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 учетом 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, заключенного

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 **(включать пункт 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. настоящего договора **(исключать абзац при отсутствии всех видов страхования)**;
- 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 подчеркиванием текст включать при наличии 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. Заемщик предоставляет Банку право передавать свои права по кредитному договору любому другому лицу с уведомлением об этом Заемщика заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой по адресу, указанному в кредитном договоре, в течение пяти дней с момента вышеуказанной передачи в порядке, установленном требованиями действующего законодательства РФ.

5.4.8. Обратить 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 8.3. 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 участия в долевом строительстве, повлекшем возникновение ипотеки на объект недвижимости и залог имущественных прав по договору участия в долевом строительстве в силу закона.

5.4.10. 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 свидетел(с)тва(ов) 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)** после заключения дополнительного соглашения к кредитному договору, заключения договора об ипотеке (если право собственности Заемщика на приобретаемый объект недвижимости оформлено на момент заключения дополнительного соглашения к кредитному договору) / дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве/ дополнительного соглашения к договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (выбрать один из вариантов выделенного подчеркиванием текста) (если право собственности Заемщика на приобретаемый объект недвижимости не оформлено на момент заключения дополнительного соглашения к кредитному договору) и совершения Заемщиком всех необходимых действий по его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставления в Банк соответствующих документов.

**(добавлять пункт 5.4.10, если условиями Стандартной программы кредитования предусмотрена возможность предоставления Банком отсрочки в погашении основного долга и процентов при рождении/ усыновлении ребенка (детей))**

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

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

8.3. 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.

8.4. Во всем 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» (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)

**Заемщик:**

ФИО: \_\_\_\_\_

Паспортные данные:  
\_\_\_\_\_

Адрес регистрации:  
\_\_\_\_\_

Адрес места жительства:  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Фамилия Имя Отчество)

**(ФИО Заемщик заполняет**  
**собственноручно)**

### Правовое управление

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**М.П.**

**Добавлять при наличии поручительства:**

С условиями настоящего договора  
ознакомлен (ы):

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Поручитель (и):

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (подпись)