

Полная стоимость займа
на дату заключения Договора

(указывается прописными буквами)
процентов годовых.

ДОГОВОР ЗАЙМА

№ _____

г. Южно-Сахалинск

«__» _____ г.

Акционерное общество «Сахалинское ипотечное агентство», именуемое в дальнейшем «Займодавец», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гр. _____, паспорт серия _____ № _____,
выдан _____, _____ г.,
к.п. _____, дата рождения _____ зарегистрированный(-ая) по месту жительства:
_____, г. _____, улица _____, дом _____

гр. _____, паспорт серия _____ № _____,
выдан _____, _____ г.,
к.п. _____, дата рождения _____ зарегистрированный(-ая) по месту жительства:
_____, г. _____, улица _____, дом _____

выступающие в качестве солидарных заемщиков, имеющих солидарные права, обязанности и ответственность, именуемый(-ая,-ые) в дальнейшем «Заемщик(и)», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор займа (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

Используемые в Договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе.

1. **График платежей** – информационный расчет Ежемесячных платежей Заемщика, составляемый Займодавцем и предоставляемый Заемщику способом, определенным настоящим Договором, по факту предоставления Заемных средств, а также в случаях изменения размера Ежемесячного платежа и/или Процентной ставки (если предусмотрено условиями Договора) и/или Срока пользования заемными средствами в соответствии с условиями Договора, в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Договору. График платежей в отношении плановых Ежемесячных платежей учитывает случаи, когда последний календарный день Процентного периода совпадает с выходным либо Нерабочим днем, установленным ст. 112 Трудового кодекса Российской Федерации.

2. **Договоры страхования** – договоры (полисы) страхования, прописанные в разделе 3.8 Договора, по условиям которых первым выгодоприобретателем является Займодавец.

3. **Ежемесячный платеж** – ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату Заемных средств (Основного долга) и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей.

4. **Заемные средства** – сумма денежных средств, предоставленная Заемщику (ам) в рамках настоящего Договора (далее по тексту Договора равнозначным термином является «Основной долг»).

5. **Закладная** – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Договору без

представления других доказательств существования этого обязательства и право залога Предмета залога.

6. **Залогодатель** – собственник Предмета залога.

7. **Залогодержатель (Займодавец)** – законный владелец Закладной.

8. **Имущественное страхование** – страхование рисков, связанных с утратой (гибелью), недостачей или повреждением недвижимого имущества, являющегося Предметом залога.

9. **Личное страхование** – страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Заемщика, имеющего доход на дату заключения Договора, в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания).

10. **Остаток основного долга (заемных средств)** – Сумма заемных средств согласно п. 3.1 Договора, за вычетом поступивших Займодавцу платежей в счет ее возврата.

11. **Отсрочка аннуитетного платежа** – это отсрочка ежемесячного платежа по договору займа, которая оформляется по ходатайству Заемщика на основании заключенного договора займа, условиями которого она предусмотрена.

12. **Первый процентный период** – период с даты, следующей за датой предоставления Заемных средств, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлены Заемные средства (обе даты включительно).

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

14. **Предмет залога** – имущество (недвижимое имущество либо имущественные права требования), обеспечивающее исполнение обязательств по Договору залог которого возникает на основании федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» при наступлении указанных в нем обстоятельств.

15. **Просроченный платеж** – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные Договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату Остатка основного долга и/или уплате начисленных процентов.

16. **Процентный период** – период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно).

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Займодавец обязуется предоставить Заемщику Заемные средства в сумме и порядке, предусмотренными настоящим Договором, а Заемщик обязуется возвратить Займодавцу Заемные средства, уплатить проценты за пользование ими и неустойку (при наличии) на условиях, установленных Договором.

2.2. Денежные обязательства Заемщика, возникающие из настоящего Договора, обеспечены способами, предусмотренными разделом 3.7 настоящего Договора.

2.3. Права Займодавца на получение исполнения по денежному обязательству, предусмотренному Договором, а также право залога Предмета залога подлежат удостоверению Закладной и договором залога паенакоплений.

3. Индивидуальные условия предоставления Заемных средств.

3.1. Сумма заемных средств – _____
(_____)

рублей.

Сумма фактически предоставленных по Договору денежных средств указывается в Графике платежей, подписываемом Сторонами и являющимся приложением к Договору.

3.2. Процентная ставка.

3.2.1. С даты заключения Договора по дату фактического возврата Заемных средств (включительно), если Договором не предусмотрено иное, процентная ставка составляет ____ (_____) процентов годовых.

3.2.2. Стороны согласовали, что Заемщиком (ми) выбран ипотечный продукт с условием о наличии личного страхования.

3.3. Сроки по договору:

3.3.1 срок пользования заемными средствами – с даты фактического предоставления Заемных средств по последнее число ____-ого (*указывается срок в месяцах*) (_____) календарного месяца (обе даты включительно).

3.3.2. отсрочка аннуитетного платежа:

Заемщику в момент подписания договора займа по письменному заявлению может быть предоставлена отсрочка аннуитетного платежа.

Отсрочка предоставляется при одновременном соблюдении следующих условий:

- заемщики проживают в жилом помещении по договору найма жилого помещения;
- срок планируемой отсрочки – до момента ввода предмета залога в эксплуатацию, но не менее 1 календарного месяца и не более 12 календарных месяцев. В случае, если Агентство не является генеральным подрядчиком строительства, Заемщику необходимо предоставить документ, подтверждающий дату ввода в эксплуатацию объекта строительства.
- на момент окончания действия договора займа с учетом срока предоставленной отсрочки возраст Заемщика не должен превышать предельного возраста, установленного настоящими Правилами.

3.3.3. На период предоставления отсрочки аннуитетного платежа Заемщику может быть установлена процентная ставка равная 0 (ноль) процентов годовых.

3.3.4. В случае, если в период действия отсрочки платежа Заемщик осуществляет:

- частично досрочное гашение займа – отсрочка платежа прекращается, и с месяца, следующего за месяцем, в котором было произведено такое гашение, производится начисление ежемесячного аннуитетного платежа, подлежащего к уплате в установленные сроки. При этом, датой для начисления ежемесячного платежа принимается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором было произведено частично досрочное гашение;
- полное досрочное гашение займа – к уплате подлежат проценты, начисленные за весь срок пользования займом, исходя из остатка основного долга на дату исполнения обязательств.

3.4. Цель предоставления и использования Заемных средств – оплата пая в жилищно-строительном кооперативе «_____» ИНН _____, ОГРН _____ (далее – ЖСК «_____») в собственность _____ (*Ф.И.О. лиц, в чью собственность приобретается квартира*), для строительства в составе ЖСК объекта недвижимости в многоквартирном жилом доме (далее – Квартира).

Характеристика объекта недвижимости:

- Вид жилого помещения: квартира в многоквартирном жилом доме;
- Земельный участок, предназначенный для строительства многоквартирного дома: кадастровый номер земельного участка _____; площадь земельного участка __ кв.м.
- Адрес расположения: Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. __, __
- Строительный номер (обозначение) квартиры: __.
- Подъезд номер __.
- Этаж, на котором расположена квартира: __.
- Проектная площадь: ____ кв.м., в том числе площадь лоджий (на лоджии коэф. 0.5) ____ кв.м. стоимостью _____ (_____) рублей ____ копеек, путем полной оплаты паевых взносов (включая последний) в жилищно-строительном кооперативе (ЖСК) «_____». Условиями Договора о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК «_____» предусмотрена возможность корректировки общей площади квартиры по фактическим обмерам уполномоченной организацией в области технической инвентаризации

3.5. Предмет залога:

3.5.1. Пай (паенакопления) Залогодателя в Жилищно — строительном кооперативе «_____» и право требования Залогодателя к ЖСК в случае выхода (исключения) Залогодателя из состава ЖСК;

3.5.2. Имущественные права требования Залогодателя к Застройщику (ЖСК), вытекающие из договора о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК «_____» № ____ от «__» _____ 201_ г., о передаче строящейся квартиры, указанной в п.3.4. настоящего договора, в случае полной оплаты пая;

3.5.3. Квартира, находящаяся в залоге у Займодавца в силу закона в соответствии со ст. 77. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с даты государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру и ипотеки Квартиры в Едином государственном реестре недвижимости).

3.6. Залогодатель _____

3.7. Обеспечение:

Для оформления залога Заемщик обязан:

3.7.1. В день подписания настоящего договора, одновременно с подписанием настоящего договора передать в залог пай (паенакопления) в ЖСК «_____», предоставить копию договора о внесении целевого паевого взноса на строительство многоквартирного жилого дома ЖСК «_____» № ____ от «_____» _____ 201_ г. и справку с ЖСК о размере паенакопления (стоимости квартиры),

3.7.2. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Квартира, в срок не позднее 90 (девяносто) календарных дней с даты подписания передаточного акта или другого документа о передаче завершенной строительством квартиры Залогодателю:

- предоставить Займодавцу копию этого документа (акта);
- обеспечить в течение 10 (десяти) календарных дней после оформления права собственности на квартиру подписание договора об ипотеке Предмета залога всеми собственниками предмета залога, либо подписать на аналогичных условиях закладную. При необходимости представить нотариально заверенное согласие супруга (супруги) на подписание договора, а также нотариально заверенное обязательство о передаче (выделении) доли в квартире несовершеннолетним детям (получившим средства социальной выплаты);
- передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, Договор приобретения и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру и залога Квартиры в пользу Займодавца (предварительно уведомив об этом Займодавца);
- осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на Квартиру по составленной Займодавцем форме и выдачи ее Займодавцу органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.7.3. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру:

- не совершать уступку заложенных Прав требования;
- не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости Прав требования;
- принимать меры, необходимые для защиты Прав требования со стороны третьих лиц;
- незамедлительно уведомлять Займодавца любым доступным способом о любых изменениях Прав требования, являющихся Предметом залога, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные Права требования.

3.8. Страхование:

3.8.1. Настоящим Заемщик выражает свое безусловное согласие и принимает на себя обязательства заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Займодавца, следующий(ие) Договор(ы) страхования:

- договор (полис) Личного страхования в течение 10 (десяти) календарных дней с даты заключения Договора и на период до окончания срока действия Договора (при наличии).
- договор (полис) Имущественного страхования в течение 10 (десяти) календарных дней с даты оформления права собственности на Квартиру (предмет залога) и на период до окончания срока действия Договора.

3.8.2. В целях надлежащего исполнения обязательств по страхованию Заемщик обязуется:

3.8.2.1. Представить Займодавцу в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договора(ов) страхования, подлинные экземпляры договора(ов) (полиса(ов)) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями такого (таких) договора(ов) (полиса(ов)) страхования.

3.8.2.2. Обеспечивать Имущественное страхование и *Личное страхование (при наличии)* до окончания срока действия Договора и представлять Займодавцу не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии по договорам Имущественного страхования и Личного страхования (при наличии) (квитанция об оплате и полис).

3.8.2.3. Страховая сумма по условиям заключаемого(ых) договора(ов) (полиса(ов)) страхования в каждую конкретную дату оплаты страховой премии должна быть не меньше Остатка основного долга, увеличенного на 10% (Десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации. При этом страховая сумма по договорам (полисам)

Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости Предмета залога на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.

3.9. Размер Ежемесячного платежа

На дату заключения Договора размер ежемесячного платежа составляет ____ (_____) рублей. Изменение Ежемесячного платежа осуществляется в случаях и порядке, предусмотренных Договором.

3.9.1. Размер ежемесячного платежа рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Размер ежемесячного платежа} = \text{ООД} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП}-1)}}$$

где

ООД – Остаток основного долга (заемных средств);

ПС – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Договором;

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончания Срока пользования заемными средствами. При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Заемных средств ПП соответствует сроку, указанному в п. 3.3. настоящего Договора (в месяцах), минус 1 (один).

Расчет размера ежемесячного платежа происходит с точностью до рубля либо копеек (согласно Графику платежей), при этом округление производится по математическим правилам.

Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления Заемных средств и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки на условиях Договора (при наличии таких условий) или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Заемных средств в порядке, установленном Договором.

Информация о размере Ежемесячных платежей (а также размерах платежей за Первый и Последний процентные периоды) указывается в Графике платежей, который предоставляется Займодавцем Заемщику способами, предусмотренными Договором. В связи с возможностью переносов выходных и/или праздничных дней на будущие годы, фактические платежи по исполнению обязательств могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения Основного долга, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование Заемными средствами, а также в части размера платежа за Последний процентный период.

4. Порядок предоставления Заемных средств, их использования и возврата.

4.1. Заемные средства предоставляются Заемщику в безналичной форме путем перечисления всей Суммы заемных средств на банковский счет жилищно-строительного кооператива «_____», расчетный счет № _____ в банке _____, к/с, БИК, (далее – Счет) не позднее 10 (десяти) рабочих дней, считая с даты заключения Договора займа. Обязательным условием для перечисления заемных средств является:

- факт оплаты Заемщиком разницы в размере _____ (_____) рублей между стоимостью жилого помещения, указанного в п. 3.4. настоящего Договора, и Суммой заемных средств, а также предоставления документа, подтверждающего получение Застройщиком (ЖСК «_____») указанных денежных средств (средства социальной выплаты, личные средства заемщика).
- Предоставление Займодавцу документов, подтверждающих факт страхования в соответствии с разделом 3.8. настоящего договора.

4.2. Датой фактического предоставления Суммы заемных средств является дата с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего Заемщика либо получателя средств по его указанию.

4.3. Проценты за пользование Заемными средствами начисляются за Процентный период из расчета фактического количества календарных дней в Процентном периоде и фактического Остатка основного долга, исчисляемого на начало каждого календарного дня пользования Заемными средствами в Процентном периоде, начиная с даты, следующей за датой фактического предоставления Заемных средств, и по дату фактического возврата Заемных средств либо по дату вступления в силу соглашения

Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях включительно в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

4.4. Расчет Остатка основного долга и суммы процентов за пользование Заемными средствами производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых за пользование Заемными средствами, промежуточных округлений до копеек в течение Процентного периода не допускается.

4.5. Базой для начисления процентов за пользование Заемными средствами является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

4.6. Заемщик (и) возвращает Заемные средства и уплачивает проценты путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежей за Первый и Последний процентные периоды.

4.7. Исполнение обязательств по Договору может быть осуществлено Заемщиком следующими способами:

- 1) безналичным перечислением денежных средств со счетов Заемщика на счет Займодавца;
- 2) безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет Займодавца;

4.8. Заемщик(и) перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии), в нижеследующие сроки:

4.8.1. Платеж за Первый процентный период по Договору подлежит внесению не позднее срока, определенного для Ежемесячного платежа в следующий за ним Процентный период, и направляется на погашение начисленных за Первый процентный период процентов за пользование Заемными средствами.

4.8.2. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по возврату Заемных средств и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячных платежей. Заемщик обязан обеспечить наличие Ежемесячных платежей в размере, установленном Договором, на счете Займодавца на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания обслуживания физических лиц в соответствующих подразделениях кредитных организаций.

4.8.3. Датой исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей является последний календарный день Процентного периода. В случае совпадения плановой даты исполнения обязательств Заемщика по уплате Ежемесячных платежей с нерабочим днем датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за Нерабочим днем.

4.8.4. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Займодавца платежа за Последний процентный период, включающий сумму Остатка основного долга, неуплаченных процентов, начисленных по вышеуказанную дату исполнения обязательств (включительно) за пользование Заемными средствами, Просроченных платежей, а также сумм неустойки (при наличии). В случае совпадения даты полного исполнения обязательств с Нерабочим днем датой полного исполнения обязательств является первый рабочий день, следующий за нерабочим днем, при этом подлежащие уплате проценты начисляются за фактическое количество дней пользования Остатком основного долга.

4.9. В случае если размер Ежемесячного платежа превышает полный фактический объем обязательств Заемщика, то такой платеж определяется равным полному фактическому объему обязательств Заемщика на дату очередного платежа и учитывается в качестве платежа за Последний процентный период.

4.10. При отсутствии просрочки в исполнении обязательств Заемщиком из суммы Ежемесячного платежа, полученного Займодавцем, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по возврату Остатка основного долга.

4.11. В случае возникновения Просроченного платежа Займодавец:

4.11.1. Начисляет проценты по ставке, установленной Договором:

– на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно).

Датой фактического погашения Просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с условиями Договора пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет Займодавца, в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа и пеней (при наличии).

4.11.2. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет возврата Остатка основного долга, допускает их округление по истечении каждого Процентного периода, в котором

Просроченный платеж не был уплачен, а также по факту его полной либо частичной уплаты. Округление процентов производится по математическим правилам с точностью до копеек. Округление процентов, начисленных на сумму планового Остатка основного долга, и процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга, производится отдельно по каждой из указанных сумм.

4.11.3. Уведомляет (по телефону и/или SMS и/или почтовым отправлением) Заемщика об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа следующих сумм:

- суммы Просроченных платежей;
- суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга;
- суммы неустойки (при наличии).

4.11.4. В случае недостаточности денежных средств, поступивших от Заемщика, для исполнения им обязательств по Договору в полном объеме, устанавливается следующая очередность погашения требований Займодавца:

- 1) в первую очередь – издержки Займодавца по получению исполнения обязательств по Договору;
- 2) во вторую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов;
- 3) в третью очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата Остатка основного долга
- 4) в четвертую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата Остатка основного долга;
- 5) в пятую очередь – требование по уплате плановых процентов, начисленных на Остаток основного долга;
- 6) в шестую очередь – требование по плановому возврату Остатка основного долга;
- 7) в седьмую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет уплаты процентов.
- 8) в восьмую очередь – требование по уплате предусмотренной Договором неустойки (пеней) за Просроченные платежи в счет возврата суммы Основного долга.

Займодавец вправе руководствоваться указанной в настоящем пункте очередностью удовлетворения требований вне зависимости от назначения платежей, указанных Заемщиком. Займодавец вправе вне зависимости от установленной очередности в первую очередь погасить требования по возврату Остатка основного долга.

4.12. В случае допущения Заемщиком просрочки в Последнем процентном периоде проценты за пользование Заемными средствами начисляются по дату исполнения обязательств (включительно) в полном объеме либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

4.13. Досрочное полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по Договору возможно в следующем порядке:

4.13.1. Заемщик представляет Займодавцу уведомление о досрочном возврате Заемных средств не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа. Уведомление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа. При отсутствии своевременно предоставленного Займодавцу уведомления Заемщика Займодавец вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.

4.13.2. При отсутствии неисполненных Заемщиком обязательств по Договору, срок исполнения которых наступил, Займодавец учитывает денежные средства в счет досрочного возврата Заемных средств в дату, указанную в уведомлении Заемщика, при условии их своевременного поступления на счет Займодавца.

4.13.3. После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата Заемных средств размер Ежемесячного платежа не изменяется, при этом Срок пользования заемными средствами сокращается. В указанном случае дополнительное соглашение в виде письменного документа к Договору не заключается. Займодавец предоставляет Заемщику новый График платежей по письменному запросу последнего.

4.13.4. С согласия Займодавца и при наличии письменного обращения Заемщика, размер ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из фактического остатка основного долга и срока пользования заемными средствами в соответствии с формулой, указанной в п.3.9.1. настоящего договора. Займодавец предоставляет Заемщику новый График платежей с учетом соответствующих изменений.

4.13.5. При осуществлении платежа в счет досрочного возврата Заемных средств по Договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных федеральными/региональными/муниципальными нормативными правовыми актами (в том числе за счет средств Материнского (семейного) капитала), а также денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями Договоров страхования, п. 4.13.1 настоящего Договора не применяется. В данном случае Заемщик должен не позднее даты фактического поступления средств предоставить Займодавцу информацию о способе учета поступивших денежных средств в счет исполнения обязательств в письменной форме, *за исключением погашения за счет средств Материнского (семейного) капитала*. При отсутствии такого уведомления Займодавец при поступлении денежных средств осуществляет частичное досрочное погашение Основного долга и пересчет Графика платежей в соответствии с п. 4.13.3. настоящего Договора.

4.13.6. При осуществлении досрочного возврата Заемных средств за счет средств Материнского (семейного) капитала размер Ежемесячного платежа уменьшается исходя из фактического Остатка основного долга и Срока пользования Заемными средствами в соответствии с формулой, указанной в п. 3.9.1. Займодавец предоставляет Заемщику новый График платежей с учетом соответствующих изменений способами, предусмотренными Договором.

4.14. По письменному заявлению Заемщика, при наличии переплаты по договору займа, Займодавец может произвести досрочное гашение Основного долга и пересчет графика платежей в соответствии с п.4.13.3. настоящего Договора.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Заемщик обязуется:

5.1.1. Возвратить полученные в рамках Договора Заемные средства, уплатить проценты, начисленные за пользование Заемными средствами, а также уплатить сумму неустойки (при наличии).

5.1.2. Осуществлять платежи в счет возврата Суммы заемных средств и уплаты процентов в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

5.1.3. Обеспечить наличие страхового обеспечения на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

5.1.4. Направить страховую выплату по действующим Договорам страхования в счет погашения требований Займодавца по Договору.

5.1.5. Произвести возврат Остатка основного долга, уплатить начисленные за пользование Заемными средствами проценты и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Займодавцем письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по Договору по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации и п. 5.4.1. настоящего Договора.

5.1.6. Предоставлять возможность Займодавцу не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета залога.

5.1.7. Не отчуждать Предмет залога, не осуществлять его последующую ипотеку или залог, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Займодавца.

5.1.8. Не сдавать Предмет залога внаем или в аренду, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Займодавца.

5.1.9. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета залога, включая текущий и капитальный ремонты жилья.

5.1.10. Уведомить Займодавца о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета залога.

5.1.11. Уведомлять Займодавца об изменении сведений, указанных в разделе 8 Договора, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Займодавца путем предоставления (направления) Займодавцу письменного уведомления.

5.1.12. Предоставлять Займодавцу сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса Российской Федерации) в части, касающейся изменения правового режима Предмета залога, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Займодавца.

5.1.13. По требованию Займодавца предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Заемщиком своих обязательств по Договору.

5.1.14. Исполнять предусмотренные Договором обязательства в соответствии с условиями Договора и Правилами выдачи займов, в том числе, в случае если Займодавец возложил осуществление

прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Займодавца.

5.2. Заемщик имеет право:

5.2.1. Произвести полное или частичное досрочное исполнение обязательств на условиях, установленных Договором.

5.2.2. До фактического предоставления Заемных средств отказаться от их получения, направив письменное заявление Займодавцу. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения указанного заявления Займодавцем.

5.3. Займодавец обязуется:

5.3.1. Предоставить Заемщику Заемные средства в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, установленные Договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Договором.

5.3.2. Не позднее даты предоставления Заемных средств направить (передать) Заемщику График платежей, который подписывается Сторонами, а также предоставлять График платежей в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

5.3.3. В случае передачи прав по Договору (Закладной) новому Займодавцу/владельцу Закладной письменно уведомить об этом Заемщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав по Договору (Закладной) к новому Займодавцу/владельцу Закладной с указанием реквизитов нового Займодавца/владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору.

5.3.4. В случае прекращения действия Договора в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной Залогодателю в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5.3.5. На основании письменного заявления Заемщика один раз в течение месяца безвозмездно предоставить справку о размере Остатка основного долга, уплаченных процентов за пользование Заемными средствами и штрафных санкций, установленных Договором.

5.3.6. В случае поступления денежных средств по Договорам страхования, направить поступившие денежные средства на исполнение обязательств по Договору.

5.3.7. В порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, предоставлять Заемщику информацию о *ПСЗ* и полной сумме, подлежащей выплате Заемщиком, а также перечень и размеры платежей Заемщика, связанных с несоблюдением им условий Договора.

5.4. Займодавец имеет право:

5.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате Суммы заемных средств, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных, процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:

- при просрочке осуществления Заемщиком очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
- при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна;
- в случае полной или частичной утраты, или повреждения Предмета залога;
- при грубом нарушении правил пользования Предметом залога, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Предмета залога, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета залога;
- при необоснованном отказе Займодавцу в проверке Предмета залога;
- при обнаружении незаявленных обременений на Предмет залога;
- при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Имущественному страхованию, предусмотренных Договором;
- в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.2. Обратиться взыскание на Предмет залога при неисполнении требования Займодавца, предусмотренного п. 5.4.1. настоящего Договора.

5.4.3. Уступить права требования по Договору третьим лицам, включая некредитные организации, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и

согласием Заемщика, выраженным в настоящем Договоре, а при наличии закладной – передать права на такую закладную любому третьему лицу.

5.4.4. Проверять целевое использование Заемных средств, в том числе путем запроса информации, необходимой для контроля за целевым использованием Заемных средств, как у Заемщика, так и у любых третьих лиц, владеющих такой информацией.

5.4.5. Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Займодавца.

5.4.6. Передавать Закладную (при ее наличии) в залог третьим лицам.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим Заемщику имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. При нарушении сроков возврата Заемных средств, Заемщик уплачивает по требованию Займодавца неустойку в виде пени в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Займодавца (включительно).

6.3. При нарушении сроков оплаты плановых процентов по договору, Заемщик уплачивает по требованию Займодавца неустойку в виде пени в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки до даты поступления Просроченного платежа на счет Займодавца (включительно).

6.4. Заемщик несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной Займодавцем.

6.5. Займодавец гарантирует, что в рамках Договора не предусмотрено взимание с Заемщика каких-либо комиссий/платежей, противоречащих законодательству Российской Федерации, нарушающих права потребителей, либо за действия, не создающие для Заемщика отдельного имущественного блага.

7. Прочие условия

7.1. Информация о полной стоимости займа (далее – ПСЗ) по Договору доводится Займодавцем до сведения Заемщика в Приложении к Договору в целях информирования и достижения однозначного понимания Заемщиком затрат, связанных с получением и использованием денежных средств.

7.2. Расчет ПСЗ производится в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. При изменении условий Договора, влекущих изменение ПСЗ, новое (уточненное) значение ПСЗ доводится Займодавцем до сведения Заемщика в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае возникновения необходимости Заемщик по требованию Займодавца обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по подписанию последнего из полученных от Займодавца Графиков платежей и передаче его Займодавцу.

7.5. Процедуры государственной регистрации Договора приобретения (при необходимости), залога (при наличии), права собственности на недвижимое имущество (при необходимости), составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Закладной, Договора/копии Договора займа, платежного документа, подтверждающего предоставление Заемных средств как доказательства заключения Договора, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации действий в отношении Закладной, а также выдачи Закладной производятся под контролем Займодавца. Во исполнение настоящего условия Заемщик принимает личное участие либо через доверенных лиц, полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с передачей на государственную регистрацию указанных документов и регистрацией указанных прав (при необходимости), в месте и во время, назначенное Займодавцем по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

7.6. Настоящим стороны достигли соглашения, что все затраты по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (квартиру), регистрацию договора ипотеки, закладной, получения выписки из ЕГРН несет Заемщик. В случае возникновения

таких расходов у Займодавца, Заемщик обязуется компенсировать такие расходы в течение 10 (десяти) календарных дней.

7.7. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что обязательства Заемщика по Договору не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Заемщика к Займодавцу.

7.8. При возникновении споров между Займодавцем и Заемщиком по вопросам исполнения Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению о том, что споры по иску Займодавца об обращении взыскания на Предмет залога подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Предмета залога.

7.9. Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами договорных обязательств либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Договора в предусмотренных Договором случаях в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

7.10. Условия Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон, дополнения и изменения к Договору должны производиться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных Договором. В случае необходимости Заемщик обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную (при ее наличии) и иные документы, оформляемые в рамках исполнения Договора.

7.11. Договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

7.12. В случае обращения Займодавцем взыскания на Предмет залога по основаниям, установленным действующим законодательством Российской Федерации и Договором, либо взыскания задолженности по Договору, Стороны пришли к соглашению о расторжении Договора с даты вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на Предмет залога/взыскании задолженности по Договору. В случае отмены указанных в настоящем пункте вступивших в законную силу решений суда соглашение о расторжении Договора, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон не прекратившимися и действующими на условиях Договора. Соглашение о расторжении договора, выраженное в настоящем пункте, не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия Договора, и вступает в силу с дат, указанных в настоящем пункте. Соглашение о расторжении Договора вступает в силу при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений.

7.13. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае отказа в государственной регистрации залога Предмета залога Договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации.

7.14. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае передачи Займодавцем прав по настоящему Договору (владельца закладной) или намерения Займодавца (владельца закладной) осуществить отчуждение закладной или передачу ее в залог, включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с таким отчуждением или залогом. Подписав настоящий Договор, Заемщик выражает свое безусловное согласие на предоставление Займодавцем (владельцем закладной) вышеуказанной информации третьим лицам, в том числе в бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном настоящим пунктом и действующим законодательством Российской Федерации.

7.15. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Договора, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будут осуществляться Займодавцем в адрес заемщика. Переписка будет осуществляться по адресу для получения корреспонденции, указанному в п. 8 Договора. Вся корреспонденция (в том числе с использованием штампа с факсимильным воспроизведением подписи), направляемая Займодавцем по указанному адресу и полученная кем-либо из заемщиков, участвующих в сделке (если заемщиков двое и более), считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Договором. Указанный адрес может быть изменен Заемщиком путем письменного уведомления Займодавца. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Займодавцем.

7.16. В случае изменения адреса для получения корреспонденции, указанного в п. 8 Договора, и неуведомления об этом Займодавца вся корреспонденция, направленная по данному адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Договором.

7.17. Вся корреспонденция в адрес Заемщика, за исключением уведомлений, для которых настоящим Договором предусмотрен иной способ направления, направляется Займодавцем почтовыми отправлениями с уведомлением о доставке либо телеграммой, либо иным доступным Займодавцу способом или вручается лично Заемщику. При этом датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении. В случае неполучения Займодавцем уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия указанного Заемщика по адресу, указанному в Договоре, либо отказа Заемщика в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной Заемщиком по истечении этого срока.

7.18. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.19. Настоящим Заемщик заявляет, что на момент подписания Договора:

- является полностью дееспособным,
- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов Займодавца;
- в суд не подано заявление о признании его банкротом;
- в отношении него не возбуждена процедура банкротства.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Залогодатель обязуется письменно уведомить об этом Залогодержателя в течение 5 рабочих дней с момента их возникновения.

7.20. Подписывая Договор, Заемщик выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными Договором условиями, а также подтверждает, что на момент подписания Договора Заемщиком получены разъяснения о содержании всех условий Договора, Сторонами достигнуто соглашение по содержанию Договора и каждому из его условий.

7.21. Договор составлен на __ (_____) листах в __ (_____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, __ (_____) – для Займодавца, по одному – для каждого Заемщика.

7.22. Приложения:

- **Расчет полной суммы займа.**
- **Информационный расчет.**

8. Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон

8.1. Займодавец: АО «Сахалинское ипотечное агентство»,
ИНН 6501275110, ОГРН 1156501005066;

Юридический адрес: 693007, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск,
улица имени Ф.Э. Дзержинского, д. 40, оф. 601;

Почтовый адрес: 693000, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск,
ул. имени Ф.Э. Дзержинского, д.40, оф. 601; телефон: 8 (4242) 31-25-33;

Банковские реквизиты: р/с _____,

к/с 3010181060000000608 в Дальневосточный банк ПАО Сбербанк, БИК 040813608.

Официальный интернет сайт: <http://www.sakhipoteka.ru>

Адрес электронной почты: sakhipoteka@mail.ru

АО «Сахалинское ипотечное агентство»

М.П.

8.2. Заемщик(и):

_____ (ФИО)

Адрес для корреспонденции:

Контактный телефон:

_____ (Ф.И.О. полностью, подпись)

_____ (ФИО)

Адрес для корреспонденции:

Контактный телефон:

_____ (Ф.И.О. полностью, подпись)