

Полная стоимость займа
на дату заключения договора

(указывается прописными буквами)

процентов годовых.

Значение полной стоимости займа (ПСЗ) изменяется в течение жизни займа при изменении параметров и условий кредитования, например, при частичном досрочном погашении займа, изменении условий страхования и страховых тарифов, изменении размера процентной ставки по займу и др. При каждом изменении ПСЗ Займодавец передает/направляет соответствующее письменное уведомление заемщику.

ДОГОВОР ЗАЙМА
№ 0/0000 - МСК

город Астрахань «___» _____ года

Открытое акционерное общество «Ипотечное агентство Астраханской области», именуемое в дальнейшем **Займодавец**, в лице _____, действующего(-ей) на основании _____, с одной стороны, и

гр. _____, паспорт _____, выдан _____, «___» _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по месту жительства: _____,

гр. _____, паспорт _____, выдан _____, «___» _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по месту жительства: город _____, улица _____, дом _____, корпус _____, квартира _____, выступающие в качестве солидарных заемщиков, имеющих солидарные права, обязанности и ответственность,

именуемый(-ая,-ые) в дальнейшем **Заемщик**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор займа (далее – **Договор**), состоящий из равнозначных по юридической силе и применяющихся в совокупности разделов «Индивидуальные условия договора» (далее также **Раздел 1**) и «Общие условия договора» (далее также **Раздел 2**), о нижеследующем:

1. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

1.1. Термины и определения, не поименованные в Разделе 2. Иные термины и определения, используемые в тексте Раздела 1, имеют значения, данные им в Разделе 2.

Договор приобретения–

– на приобретение квартиры по договору купли-продажи

Договор купли-продажи квартиры _____ (указывается дата договора и номер (при наличии)), согласно которому Залогодатель приобретает право собственности на Имущество

– на приобретение комнат(-ы) в квартире

Договор(-ы) купли-продажи комнат(-ы) в квартире _____ (указывается дата договора(-ов) и номер (при наличии)), согласно которому(-ым) Залогодатель приобретает

право собственности на комнату(-ы), указанную(-ые) в п. 1.2.5 Договора

– *на приобретение земельного участка с жилым домом/ частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи*

Договор(-ы) купли-продажи [жилого дома/части жилого дома] и земельного участка _____ (указывается дата договора(-ов) и номер (при наличии)), согласно которому(-ым) Залогодатель приобретает право собственности на Имущество

– *на приобретение квартиры на этапе строительства*

[Договор участия в долевом строительстве/договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве/договор об уплате паевого взноса в жилищно-строительный кооператив] _____ (указывается дата договора и номер (при наличии)), согласно которому Залогодатель приобретает право требования на передачу ему в собственность оконченной строительством квартиры, указанной в п. 1.2.5 Договора, и общего имущества в многоквартирном доме, участие в строительстве которого осуществляется с привлечением средств займа, предоставляемого по Договору

Продавец –

– *на приобретение квартиры по договору купли-продажи*

– *на приобретение комнат(-ы) в квартире*

– *на приобретение земельного участка с жилым домом/ частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи*

Сторона по Договору приобретения, передающая в собственность Залогодателя Имущество, приобретаемое с использованием займа, предоставленного по Договору

– *на приобретение квартиры на этапе строительства*

Сторона, выступающая [застройщиком/цедентом/продавцом] по Договору приобретения

Счет – банковский счет № _____ в _____ (указывается наименование банка), открытый на имя _____ (указывается Ф.И.О. заемщика, указанного первым в преамбуле Договора, на имя которого открыт счет).

1.2. Индивидуальные условия кредитования.

1.2.1.

– *на приобретение квартиры по договору купли-продажи*

– *на приобретение комнат(-ы) в квартире*

– *на приобретение квартиры на этапе строительства*

Сумма займа – _____ (_____) рублей.

– *на приобретение земельного участка с жилым домом/ частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи*

Сумма займа – _____ (_____) рублей, при этом:

– Часть займа, предназначенная для оплаты стоимости приобретаемого [жилого дома/части жилого дома], составляет _____ (_____) рублей;

– Часть займа, предназначенная для оплаты стоимости приобретаемого земельного участка, составляет _____ (_____) рублей.

1.2.2. **Процентная ставка** - со дня, следующего за днем предоставления займа, по дату фактического возврата займа (включительно), процентная ставка составляет _____ (_____) процентов годовых.

1.2.3. **Срок пользования займом** – _____ (_____) календарных дней, начиная с даты

фактического предоставления займа, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Договором.

1.2.4. Цель займа –

– на приобретение квартиры по договору купли-продажи

– на приобретение комнат(-ы) в квартире

приобретение недвижимого имущества, указанного в п. 1.2.5 Договора, в [собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность] _____ (указываются Ф.И.О. лиц, в чью собственность приобретается жилье), за цену (_____) рублей (указывается стоимость квартиры/комнат(-ы) из договора купли-продажи).

На дату подписания настоящего Договора собственником(-ами) указанного недвижимого имущества является(-ются) Продавец(-ы): _____ (указываются Ф.И.О. Продавца(-ов)).

– на приобретение земельного участка с жилым домом/частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи

приобретение в [собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность] _____ (указываются Ф.И.О. лиц, в чью собственность приобретается жилье), [жилого дома/части жилого дома], указанного в п. 1.2.5 Договора, за цену (_____) рублей (указывается стоимость жилого дома из договора купли-продажи), и земельного участка, указанного в п. 1.2.5 Договора, за цену (_____) рублей (указывается стоимость Земельного участка из договора купли-продажи).

На дату подписания настоящего Договора собственником(-ами) указанных [жилого дома/части жилого дома] и земельного участка является(-ются) Продавец(-ы): _____ (указываются Ф.И.О. Продавца(-ов)).

– на приобретение квартиры на этапе строительства

приобретение в [собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность] _____ (указываются Ф.И.О. лиц, в чью собственность приобретается жилье), недвижимого имущества, указанного в п. 1.2.5 Договора, стоимостью (_____) рублей (указывается стоимость жилого помещения из Договора приобретения), путем [участия в долевом строительстве/уплаты паевого взноса в жилищно-строительный кооператив] по Договору приобретения.

На дату подписания настоящего Договора [застройщиком/цедентом/продавцом пая] является(-ются): _____ (указываются Ф.И.О./наименование застройщика/цедента/жилищно-строительного кооператива /продавца пая).

1.2.5. Приобретаемое имущество (далее по тексту Договора также **Имущество**) –

– на приобретение квартиры по договору купли-продажи

– на приобретение квартиры на этапе строительства

квартира, расположенная по [почтовому/строительному] адресу: _____, состоящая из _____ жилой(-ых) комнат(-ы), имеющая [общую/ общую проектную] площадь (_____) кв.м, [кадастровый/условный/инвентарный] номер _____ (указывается при наличии) (далее также **Квартира**) (указывается приобретаемая (приобретенная за счет ранее предоставленного кредита)/ строящаяся квартира).

– на приобретение комнат(-ы) в квартире

комната площадью _____ кв. м с лицевым счетом № _____ (перечисляются все приобретаемые комнаты) (далее условно именуемая(-ые) **Комната**) в жилом помещении, находящемся по адресу: _____, состоящем из _____ комнат, общей площадью _____

кв. м, расположенном на _____ этаже _____ -этажного дома, [кадастровый/условный/инвентарный] номер _____ (указывается при наличии) (далее также **Квартира**).

– на приобретение земельного участка с жилым домом/частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи

– земельный участок из состава земель _____, с разрешенным видом использования _____ (указывается из свидетельства о праве собственности), расположенный по адресу: _____, кадастровый номер _____, общей площадью ____ (____) кв.м. (далее также **Земельный участок**);

– [жилой дом/часть жилого дома] на Земельном участке, расположенный(-ая) по адресу: _____, состоящий из _____ жилой(-ых) комнат(-ы), имеющий общую площадь ____ (____) кв.м, жилую площадь ____ (____) кв.м [кадастровый/условный/инвентарный] номер _____ (указывается при наличии) (далее также **Жилой дом**).

1.2.6. Предмет ипотеки –

– на приобретение квартиры по договору купли-продажи

– на приобретение квартиры на этапе строительства

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 ипотеки Квартиры в Едином государственном реестре прав).

– на приобретение земельного участка с жилым домом/частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи

Жилой дом и Земельный участок, находящиеся в залоге у Займодавца в силу закона в соответствии со ст. 64.1 и 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с даты государственной регистрации ипотеки Имущества в Едином государственном реестре прав).

– на приобретение комнат(-ы) в квартире

– Комната, переданная в залог Займодавцу 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 Комнату до даты регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру (при наличии такого периода));

– комната(-ы) в Квартире площадью _____ кв.м, принадлежащая(-ие) на праве [собственности, общей совместной собственности, общей долевой собственности] _____ (указываются Ф.И.О. собственников имеющейся комнаты), стоимостью _____ (____) рублей (указывается рыночная стоимость из отчета об оценке; перечисляются все комнаты, имеющиеся в собственности заемщика(залогодателя) на дату заключения Договора), переданная(-ые) в залог Займодавцу в силу договора (с даты государственной регистрации ипотеки на указанную(-ые) комната(-ы) до даты регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру (при наличии такого периода)) (абзац включается в текст в случае, когда заемщик приобретает комнату (несколько комнат) в квартире, в которой все остальные комнаты находятся в собственности заемщика и/или членов его семьи);

– Квартира, переданная в залог Займодавцу в силу закона в соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с даты регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру).

– на приобретение квартиры на этапе строительства (данный вариант применяется по

усмотрению Займодавца при залоге прав требований)

- *на приобретение квартиры на этапе строительства с залогом прав требований по ДУДС*
- имущественные права требования Залогодателя к Застройщику, вытекающие из Договора приобретения (далее также **Права требований**), на строящуюся Квартиру, переданные в залог Займодавцу в силу [договора/закона] (с даты государственной регистрации ипотеки Прав требований до даты регистрации права собственности Залогодателя на построенную Квартиру);
- Квартира, переданная в залог Займодавцу 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).

1.2.7. Залогодатель –

Указываются Ф.И.О. Залогодателя(-ей) - собственника (-ов) Предмета ипотеки.

1.2.8. Обеспечение –

1.2.8.1. Залог Предмета ипотеки, указанного в п. 1.2.6. Для оформления залога Заемщик обязан:

- *на приобретение квартиры по договору купли-продажи*
- *на приобретение земельного участка с жилым домом/частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи*
- *на приобретение комнат(-ы) в квартире (текст может быть скорректирован по усмотрению Займодавца в части указания на ипотеку комнат либо указания сроков)*

в день подписания Договора приобретения передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

– на приобретение квартиры на этапе строительства

Осуществить следующие действия:

1.2.8.1.1. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора приобретения:

- а) передать его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- б) осуществить все необходимые действия по передаче Прав требования в залог в пользу Займодавца.

1.2.8.1.2. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Квартира, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством документа о передаче завершенной строительством квартиры Залогодателю:

- а) предоставить Займодавцу копию этого документа;
- б) произвести оценку Квартиры у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Займодавца;
- в) передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Договор приобретения и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру и ипотеки Квартиры в пользу Займодавца (предварительно уведомив об этом Займодавца);

1.2.8.1.3. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Квартиру предъявить Займодавцу Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Квартиру с указанием обременения Квартиры ипотекой.

1.2.8.1.4. До государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру:

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

1.2.8.2. Страхование:

1.2.8.2.1. Настоящим Заемщик выражает свое безусловное согласие и принимает на себя обязательства заключить за свой счет в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Займодавца, следующие Договоры страхования:

1)

- на приобретение квартиры по договору купли-продажи
- на приобретение комнат(-ы) в квартире
- на приобретение квартиры на этапе строительства
- на приобретение квартиры на этапе строительства с залогом прав требований по ДУДС

договор (полис) Имущественного страхования Квартиры в день подписания договора купли-продажи Квартиры и на период до окончания срока действия Договора.

- на приобретение земельного участка с жилым домом/частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи

договор (полис) Имущественного страхования Жилого дома и Земельного участка в течение __ (___) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки и на период до окончания срока действия Договора.

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

1.2.8.2.2.1. Представить Займодавцу в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договоров страхования, подлинные экземпляры договоров (полисов) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.

1.2.8.2.2.2. Обеспечивать Имущественное страхование до окончания срока действия Договора и представлять Займодавцу не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по договорам Имущественного страхования.

1.2.8.2.3. Страховая сумма по условиям заключаемых договоров (полисов) страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса должна быть не меньше Остатка суммы займа, увеличенного на 10% (Десять процентов) с соблюдением требований действующего законодательства РФ. При этом страховая сумма по договорам (полисам) Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости Предмета ипотеки на момент заключения данных договоров (полисов) страхования.

1.2.9.

Размер разового планового платежа (РПП) на дату заключения Договора составляет

| |
|---|
| _____ (_____) рублей. |
| 1.3. Порядок предоставления Займа. |
| <p>1.3.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> – на приобретение квартиры по договору купли-продажи – на приобретение комнат(-ы) в квартире – на приобретение земельного участка с жилым домом/частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи – на приобретение квартиры на этапе строительства <p>Заем предоставляется Заёмщику по заявлению в безналичной форме путем перечисления всей суммы займа на Счет, при соблюдении нижеследующих условий:</p> |
| <p>1.3.1.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> – на приобретение квартиры по договору купли-продажи – на приобретение комнат(-ы) в квартире – на приобретение земельного участка с жилым домом/частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи – на приобретение квартиры на этапе строительства <p>Оплата Заемщиком разницы в размере _____ (_____) рублей между стоимостью Имущества, указанной в п. 1.2.4 Договора, и суммой предоставляемого займа и предоставление документа, подтверждающего получение Продавцом указанных денежных средств (расписки Продавца о получении соответствующей суммы).</p> |
| <p>1.3.1.2.</p> <p>Предъявление Заемщиком Займодавцу Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (далее – сертификат) с указанием размера МСК.</p> |
| <p>1.3.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> – на приобретение квартиры по договору купли-продажи – на приобретение комнат(-ы) в квартире – на приобретение земельного участка с жилым домом/частью жилого дома блокированной застройки по договору купли-продажи <p>Предоставленная согласно п. 1.2.1 Договора сумма займа по распоряжению Заемщика перечисляется в счет оплаты по Договору приобретения путем безналичного перечисления на счет Продавца в ПАО Сбербанк.</p> |
| <p>1.3.3.</p> <p>Датой фактического предоставления займа в рамках Договора является дата зачисления Займодавцем суммы займа на корреспондентский счет кредитной организации, в которой на имя Заемщика открыт Счет.</p> |
| 1.4. Сроки уведомления Займодавцем Заемщика. |
| (об изменении размера Ежемесячных платежей и/или размера процентной ставки, если применимо) |
| <p>1.4.1. Займодавец не позднее даты предоставления займа направляет (передает) Заемщику График платежей, который подписывается Сторонами.</p> |
| <p>1.4.2. В случае осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата займа Займодавец подписывает и направляет (передает) Заемщику новый График платежей в уведомительном порядке исходя из условий Договора в срок до 15 (пятнадцатого) числа месяца, (в январе и мае – до 20 (двадцатого) числа), следующего за месяцем совершения Заемщиком частичного досрочного возврата займа.</p> |
| 1.5. Прочие условия. |

1.5.1. Договор (включая Индивидуальные условия договора (Раздел 1) и Общие условия договора (Раздел 2)) составлен на __ (____) листах в __ (____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, __ (____) – для Займодавца, по одному – для каждого Заемщика.

1.6. Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон.

1.6.1. Займодавец:

**Открытое акционерное общество
«Ипотечное агентство Астраханской области»**

М.П.

1.6.2. Заемщик:

Фамилия, имя, отчество:

(Ф.И.О. полностью, подпись)

(Ф.И.О. полностью, подпись)