

**Типовая форма договора о предоставлении целевого жилищного займа  
в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье»  
с использованием счета эскроу  
с 01.10.2021**

| <b>Полная стоимость займа<br/>на дату заключения договора</b>                                                                                                                                                                                | <b>Полная стоимость займа<br/>на дату заключения<br/>договора</b>                                                                                          | <b>Примерный размер<br/>среднемесячного платежа<br/>Заемщика на дату<br/>заключения договора</b>                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center">[указывается цифрами и<br/>прописными буквами]</p> <p align="center">____ (                      )<br/><b>ПРОЦЕНТОВ ГОДОВЫХ</b></p>                                                                                        | <p align="center">[указывается цифрами и<br/>прописными буквами]</p> <p align="center">____ (                      <b>РУБЛЕЙ</b><br/><b>__ КОПЕЕК)</b></p> | <p align="center">[указывается цифрами и<br/>прописными буквами]</p> <p align="center">____ (                      <b>РУБЛЕЙ</b><br/><b>__ КОПЕЕК)</b></p> |
| <p>Значение полной стоимости займа (ПСЗ) изменяется в течение жизни займа при изменении параметров и условий предоставления займа, например, при частичном досрочном погашении займа, изменении условий страхования и страховых тарифов.</p> |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                            |

Заемщик вправе обратиться к Займодавцу в любой момент в течение срока действия настоящего Договора с требованием об изменении условий настоящего Договора (далее – Требование), предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера ежемесячных платежей на срок, определенный Заемщиком (далее – Льготный период), при одновременном соблюдении условий, на основании которых у Заемщика возникает соответствующее право в рамках Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»:

1. размер займа, предоставленного по настоящему Договору, не превышает максимальный размер займа, установленный Правительством Российской Федерации для займов, по которому Заемщик вправе обратиться с требованием к Займодавцу о предоставлении Льготного периода. Максимальный размер займа для займов, по которым Заемщик вправе обратиться с требованием к Займодавцу о предоставлении Льготного периода, может быть установлен Правительством Российской Федерации с учетом региональных особенностей;

2. условия настоящего Договора ранее не изменялись по требованию Заемщика (одного из заемщиков), а также не изменялись по требованию Заемщика (одного из заемщиков) условия первоначального договора займа, прекращенного в связи с заключением с Заемщиком (одним из заемщиков) нового Договора займа, обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному договору займа;

3. предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При этом не учитывается право Заемщика на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную в соответствии с частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4. Заемщик на день направления Требования находится в трудной жизненной ситуации.

**Договор о предоставлении целевого жилищного займа  
в рамках реализации целевой программы Санкт-Петербурга  
«Молодежи – доступное жилье» № \_\_\_\_\_**

город Санкт-Петербург

\_\_\_\_\_ (число, месяц прописью, год) года

**Акционерное общество «Санкт-Петербургский центр доступного жилья»**, являющееся оператором целевой программы Санкт-Петербурга «Молодежи - доступное жилье» (далее – Программа), именуемое в дальнейшем **«Займодавец»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ с одной стороны, и:

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_), проживающий по адресу: \_\_\_\_\_,

**Вариант в случае если один заемщик**

именуемый в дальнейшем **«Заемщик»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

**Вариант в случае если два заемщика**

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_), проживающий по адресу: \_\_\_\_\_;

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения (паспорт: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_), проживающий по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемые в дальнейшем **«Заемщик»**, являющиеся солидарными должниками, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

| № п/п | Условие договора займа, обеспеченного ипотекой                                                                                                                                                           | Содержание условия договора займа, обеспеченного ипотекой                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 2                                                                                                                                                                                                        | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.    | Сумма займа или лимит кредитования и порядок его изменения                                                                                                                                               | Сумма жилищного займа _____ (_____) рублей 00 копеек                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.    | Срок действия договора займа, обеспеченного ипотекой, и срок возврата займа                                                                                                                              | Срок действия Договора: с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами договорных обязательств.<br><br>Срок возврата займа: 120 (сто двадцать) месяцев, считая с даты фактического предоставления займа по последнее число 120-го календарного месяца, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором. |
| 3.    | Валюта, в которой предоставляется заем                                                                                                                                                                   | Рубль РФ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.    | Процентная ставка (процентные ставки) в процентах годовых, а при применении переменной процентной ставки – порядок ее определения, ее значение на дату заключения договора займа, обеспеченного ипотекой | Не применимо.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5.    | Информация об определении курса иностранной валюты, в случае если валюта, в которой осуществляется перевод денежных средств займодателем                                                                 | Не применимо.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| №<br>п/п | Условие договора займа,<br>обеспеченного ипотекой                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Содержание условия договора займа, обеспеченного ипотекой                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | третьему лицу,<br>указанному заемщиком<br>при предоставлении<br>займа, отличается от<br>валюты, в которой<br>предоставлен заем                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.       | Указание на изменение<br>суммы расходов<br>заемщика при увеличении<br>используемой в договоре<br>займа, обеспеченном<br>ипотекой, переменной<br>процентной ставки займа<br>на один процентный<br>пункт начиная со второго<br>очередного платежа на<br>ближайшую дату после<br>предполагаемой даты<br>заключения договора<br>займа, обеспеченного<br>ипотекой | Отсутствует.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7.       | Количество, размер и<br>периодичность (сроки)<br>платежей заемщика по<br>договору займа,<br>обеспеченному ипотекой,<br>или порядок определения<br>этих платежей                                                                                                                                                                                              | <p>Заемщик возвращает жилищный заем равными ежемесячными платежами по _____ (_____) рублей 00 копеек ежемесячно в течение 119 (ста девятнадцати) месяцев согласно графику платежей, который подписывается Сторонами в день фактического предоставления жилищного займа.</p> <p>Последний 120 (сто двадцатый) платеж является корректирующим и включает в себя остаток жилищного займа, что составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8.       | Порядок изменения<br>количества, размера и<br>периодичности (сроков)<br>платежей заемщика при<br>частичном досрочном<br>возврате займа                                                                                                                                                                                                                       | <p>После осуществления Заемщиком частичного досрочного исполнения обязательств по возврату жилищного займа размер ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата жилищного займа сокращается.</p> <p>С согласия Займодавца на основании письменного заявления Заемщика размер ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из размера задолженности по возврату жилищного займа и срока его возврата.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 9.       | Способы исполнения<br>заемщиком денежных<br>обязательств по договору<br>займа, обеспеченному<br>ипотекой                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>- безналичным перечислением денежных средств со счетов Заемщика на счет Займодавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора;</p> <p>- безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет Займодавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 9.1.     | Бесплатный способ<br>исполнения заемщиком<br>обязательств по договору<br>займа, обеспеченному<br>ипотекой                                                                                                                                                                                                                                                    | Отсутствует.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10.      | Указание о<br>необходимости<br>заключения заемщиком<br>иных договоров,<br>требуемых для<br>заключения или<br>исполнения договора<br>займа, обеспеченного<br>ипотекой                                                                                                                                                                                         | <p>Заемщик должен заключить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- договор банковского счета в целях открытия лицевого блокированного целевого счета;</li> <li>- договор специального банковского залогового счета в целях открытия Залогового счета;</li> <li>- договор залога прав по договору специального банковского залогового счета в целях обеспечения обязательств по Договору займа;</li> <li>- договор счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, перечисляемых участником долевого строительства (заемщиком) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве квартиры;</li> <li>- договор (полис) имущественного страхования, где в качестве выгодоприобретателя будет указан Займодавец.</li> </ul> |

| № п/п | Условие договора займа, обеспеченного ипотекой                                                                                                                                                                                                          | Содержание условия договора займа, обеспеченного ипотекой                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11.   | Указание о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по договору займа, обеспеченному ипотекой, и требования к такому обеспечению                                                                                                | Обеспечением исполнения обязательств Заемщика является:<br>- залог (ипотека) прав требований Заемщика к Продавцу по Договору участия в долевом строительстве;<br>- залог имущественных прав (прав требования) по договору специального банковского залогового счета, заключаемого между Заемщиком и Займодавцем;<br>- ипотека Квартиры в силу закона.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 12.   | Цели использования заемщиком займа (при включении в договор займа, обеспеченного ипотекой, условия об использовании заемщиком займа на определенные цели)                                                                                               | Для приобретения жилого помещения в собственность согласно п. 1.2. настоящего Договора.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 13.   | Ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора займа, обеспеченного ипотекой, размер неустойки (штрафа, пени) или порядок их определения                                                                                          | 1. За нарушение сроков возврата займа - неустойка в виде пеней в размере 0,05 (ноля целых пяти сотых) процента от суммы просроченного платежа по возврату жилищного займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет Займодавца.<br>2. За нарушение условий договора, предусмотренных п. 4.1.8.1. настоящего Договора - неустойка в виде пеней в размере 0,01 (ноля целых одной сотой) процента от размера жилищного займа за каждый календарный день со дня нарушения Заемщиком указанного обязательства до дня его исполнения.<br>3. За нарушение условий договора, предусмотренных п. 4.1.8.3. настоящего Договора - неустойка в виде пеней в размере 0,01 (ноля целых одной сотой) процента от размера жилищного займа за каждый календарный день со дня нарушения Заемщиком указанного обязательства до дня его исполнения. |
| 14.   | Условие об уступке займодавцем третьим лицам прав (требований) по договору займа, обеспеченному ипотекой, с указанием согласия или запрета заемщика на уступку займодавцем третьим лицам прав (требований) по договору займа, обеспеченному ипотекой    | Отсутствует.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 15.   | Услуги, оказываемые займодавцем заемщику за отдельную плату и необходимые для заключения договора займа, обеспеченного ипотекой (при наличии), их цена или порядок ее определения (при наличии), а также подтверждение согласия заемщика на их оказание | Не применимо.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| № п/п | Условие договора займа, обеспеченного ипотекой          | Содержание условия договора займа, обеспеченного ипотекой                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16.   | Способ обмена информацией между займодавцем и заемщиком | <p>Если Договором не предусмотрено иное, обмен информацией между Заемщиком и Займодавцем может осуществляться любым из следующих способов:</p> <p>1. для информации, направляемой Займодавцем, посредством:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- телефонной, факсимильной, почтовой связи и/или при личной передаче Заемщику посредством личной явки Заемщика в подразделение Займодавца по месту получения Заемных средств;</li> <li>- электронной почты, СМС-сообщений и пуш-уведомлений в случаях, предусмотренных Договором о предоставлении денежных средств.</li> </ul> <p>2. для информации, направляемой Заемщиком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- путем направления по почте/ курьерской доставкой заказным письмом с уведомлением о вручении либо личным вручением Займодавцу; либо</li> <li>- путем размещения в Личном кабинете заемщика (при наличии технической возможности у Займодавца);</li> <li>- путем направления по электронной почте для случаев, прямо определенных Договором.</li> </ul> |

### Термины и определения

Используемые в настоящем Договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе:

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>График платежей</b>                 | Информационный расчет ежемесячных платежей Заемщика, составляемый Займодавцем и предоставляемый Заемщику в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по настоящему Договору.                                                                                                                                                                                         |
| <b>Договор залога прав</b>             | Договор залога прав по договору специального банковского залогового счета от [ ] № [ ], заключенный между Заемщиком (Залогодателем) и Займодавцем (Залогодержателем), в соответствии с которым Заемщик передает в залог Залогодержателю права требования по договору специального банковского залогового счета от [ ] № [ ] в обеспечение обязательства, имеющегося между Залогодателем и Залогодержателем.             |
| <b>Ежемесячный платеж</b>              | Ежемесячные платежи, размер которых указывается в графике платежей; округляется до целых рублей с применением правил математического округления.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Залоговый счет</b>                  | Специальный банковский залоговый счет физического лица, открываемый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (ИНН 7831000027, ОГРН 1027800000140, к/с 30101810900000000790 в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030790) на имя одного из совершеннолетних участников Программы из числа Заемщиков, на основании договора специального банковского залогового счета в целях обеспечения обязательств по Договору займа.        |
| <b>Залогодатель</b>                    | Собственник жилого помещения, заложенного в обеспечение исполнения обязательств по настоящему Договору.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Залогодержатель (Займодавец)</b>    | Лицо, имеющее право требовать обращения взыскания на предмет залога в случае неисполнения Заемщиком своих обязательств по настоящему Договору и чьи права по настоящему Договору обеспечены залогом.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Остаток размера жилищного займа</b> | Размер жилищного займа, указанный в п. 1.1.1 настоящего Договора, за вычетом произведенных Заемщиком платежей в счет его возврата.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Отложенный платеж</b>               | Сумма в размере разницы между Ежемесячным платежом, действовавшим перед наступлением Льготного периода, и платежом льготного периода, уплата которой отложена на период после окончания срока пользования жилищным займом согласно Графику платежей, действовавшему перед наступлением Льготного периода. При этом длительность периода ежемесячного внесения Отложенных платежей равна длительности Льготного периода. |

|                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Термин</b><br><b>добавляется при</b><br><b>использовании</b><br><b>МСК:</b><br><b>Первоначальны</b><br><b>й взнос</b> | Первоначальный взнос (его часть) по договору участия в долевом строительстве в виде разницы между ценой договора участия в долевом строительстве и размером жилищного займа.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Платеж</b><br><b>льготного</b><br><b>периода</b>                                                                      | Ежемесячный платеж в Льготный период в размере фиксированной суммы, определенной Заемщиком в Требовании. Данный термин имеет силу в случае выбора Заемщиком варианта снижения размера Ежемесячных платежей в Требовании.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Продавец</b>                                                                                                          | Сторона, выступающая застройщиком по Договору участия в долевом строительстве.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Платежный</b><br><b>период</b>                                                                                        | Период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором предоставлен жилищный заем, по последнее число календарного месяца (обе даты включительно).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Просроченный</b><br><b>платеж</b>                                                                                     | Платеж или часть платежа, не уплаченные в сроки, установленные настоящим Договором.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Счет эскроу</b>                                                                                                       | Специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным банком (Эскроу-агентом) на имя участника долевого строительства (заемщика) для учета и блокирования денежных средств, перечисляемых участником долевого строительства (заемщиком) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве квартиры в целях передачи таких средств Уполномоченным банком (Эскроу-агентом) застройщику в порядке и на условиях, установленных договором участия в долевом строительстве квартиры, договором счета эскроу и Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». |
| <b>Уполномоченны</b><br><b>й банк (Эскроу-</b><br><b>агент)</b>                                                          | Банк, имеющий право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве и соответствующий критериям (требованиям), установленным действующим законодательством.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 1. Предмет договора

1.1. В соответствии с распоряжением Жилищного комитета от \_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_ «О согласовании предоставления государственного содействия в форме предоставления заявителю целевого жилищного займа оператором Программы», а также в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 11.04.2001 №315-45 «О целевой программе Санкт-Петербурга «Молодежи – доступное жилье» по настоящему Договору Займодавец, предоставляет Заемщику целевой жилищный заем (далее – жилищный заем), а Заемщик обязуется его возвратить Займодавцу на условиях настоящего Договора, в том числе:

1.1.1. Размер жилищного займа \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

1.1.2. Срок возврата займа – 120 (сто двадцать) месяцев, считая с даты фактического предоставления займа по последнее число 120-го календарного месяца, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

1.2. Жилищный заем предоставляется Заемщику для целевого использования, а именно: для приобретения в \_\_\_\_\_ (указывается вид собственности) \_\_\_\_\_ (указываются Залогодатели) (далее – Залогодатель) жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, находящегося по адресу \_\_\_\_\_ (указывается строительный адрес): \_\_\_\_\_, состоящего из \_\_\_\_\_ комнат, общей реализуемой площадью \_\_\_\_\_ кв. м, общей площадью (без учета площадей балконов и лоджий) \_\_\_\_\_ кв.м., расположенного на \_\_\_\_\_ этаже, строительные оси \_\_\_\_\_, условный номер \_\_\_\_\_ (далее и везде по тексту настоящего Договора – Квартира), стоимостью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (указывается стоимость Квартиры из Договора участия в долевом строительстве), путем участия в долевом строительстве \_\_\_\_\_ (указывается полное наименование

договора) (далее и везде по тексту настоящего Договора – Договор участия в долевом строительстве квартиры), заключенному между \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_.

1.3. Обеспечением исполнения обязательств Заемщика по настоящему Договору является:

1.3.1. Залог (ипотека) прав требований Заемщика к Продавцу по Договору участия в долевом строительстве квартиры в пользу Займодавца с даты государственной регистрации залога (ипотеки) прав требований до даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Квартиру.

1.3.2. Ипотека Квартиры в силу закона, в соответствии со ст. 77, ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на Квартиру.

1.3.3. Залог имущественных прав (прав требования), принадлежащих Заемщику в соответствии с Договором залога прав, заключенным между Займодавцем и Заемщиком.

## **2. Порядок предоставления жилищного займа**

2.1. Жилищный заем предоставляется Заемщику по его заявлению в безналичной форме путем перечисления всей суммы жилищного займа на лицевой блокированный целевой счет (далее – ЛБЦ-счет) № \_\_\_\_\_ в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», открытый на имя \_\_\_\_\_ (указывается ФИО одного из Заемщиков) (далее – Титульный заемщик), не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Займодавцу подписанного договора участия в долевом строительстве квартиры, содержащего сведения об оплате части указанного договора с использованием заемных средств, предоставленных Займодавцем, с указанием реквизитов настоящего Договора и реквизитов Займодавца.

2.2. Датой фактического предоставления Заемщику жилищного займа в рамках настоящего Договора является дата зачисления всей суммы жилищного займа на счет Заемщика, указанный в п. 2.1 настоящего Договора.

2.3. Распоряжение всей суммой предоставляемого жилищного займа от имени Заемщика осуществляется Титульным заемщиком.

2.4. Предоставленная согласно п. 1.1.1. настоящего Договора сумма жилищного займа по распоряжению Титульного заемщика перечисляется в счет оплаты по договору участия в долевом строительстве Квартиры путем безналичного перечисления на специальный банковский счет эскроу, открываемый в \_\_\_\_\_ (указывается наименование банка, где будет открыт счет эскроу) (далее - Уполномоченный банк (Эскроу-агент) на имя \_\_\_\_\_ (указывается ФИО Титульного заемщика).

2.5. Оплата Заемщиком разницы между стоимостью Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и размером предоставляемого жилищного займа, указанного в п. 1.1.1 настоящего Договора, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек осуществляется после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве квартиры путем внесения указанной суммы на Счет эскроу.

2.6. Списание средств займа с ЛБЦ-счета на Счет эскроу, указанный в п. 2.4. настоящего Договора, происходит при предоставлении Займодавцем в банк, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, уведомления о возможности перечисления займа, которое оформляется Займодавцем не позднее 4 (четырёх) рабочих дней после предоставления Займодавцу следующих документов, подтверждающих целевое использование жилищного займа:

- договора участия в долевом строительстве квартиры, с отметкой органа регистрации прав, о государственной регистрации указанного Договора и залога (ипотеки) прав требований в пользу Займодавца;

- договора счета эскроу, содержащий условие о возврате денежной суммы, находящейся на счете эскроу в счет оплаты стоимости договора участия в долевом строительстве квартиры, в том числе суммы предоставленного жилищного займа, на Залоговый счет Заемщика № \_\_\_\_\_, открытый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», в случае расторжения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 7 ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- финансового документа, подтверждающего поступление на Счет эскроу суммы, указанной в п. 2.5. настоящего Договора

Текст Раздела 2 при использовании МСК:

## 2. Порядок предоставления жилищного займа

2.1. Жилищный заем предоставляется Заемщику по его заявлению в безналичной форме путем перечисления всей суммы жилищного займа на лицевой блокированный целевой счет (далее – ЛБЦ-счет) № \_\_\_\_\_ в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», открытый на имя

(указывается ФИО одного из Заемщиков)

(далее – Титульный заемщик), не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Займодавцу подписанного договора участия в долевом строительстве квартиры, содержащего сведения об оплате части указанного договора с использованием заемных средств, предоставленных Займодавцем, с указанием реквизитов настоящего Договора и реквизитов Займодавца, реквизитов государственного сертификата на материнский (семейный) капитал.

2.2. Датой фактического предоставления Заемщику жилищного займа в рамках настоящего Договора является дата зачисления всей суммы жилищного займа на счет Заемщика, указанный в п. 2.1 настоящего Договора.

2.3. Распоряжение всей суммой предоставляемого жилищного займа от имени Заемщика осуществляется Титульным заемщиком.

2.4. Предоставленная согласно п. 1.1.1. настоящего Договора сумма жилищного займа по распоряжению Титульного заемщика перечисляется в счет оплаты по договору участия в долевом строительстве Квартиры путем безналичного перечисления на специальный банковский счет эскроу, открываемый в \_\_\_\_\_ (указывается наименование банка, где будет

открыт счет эскроу) (далее - Уполномоченный банк (Эскроу-агент) на имя \_\_\_\_\_ (указывается ФИО Титульного заемщика).

2.5. Оплата Первоначального взноса по Договору участия в долевом строительстве квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек осуществляется за счет собственных средств Заемщика и средств материнского (семейного) капитала после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве квартиры путем внесения указанной суммы на Счет эскроу.

2.6. Оплата Заемщиком части Первоначального взноса по Договору участия в долевом строительстве квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек осуществляется безналичным расчетом за счет собственных средств.

2.7. Оплата Заемщиком части Первоначального взноса по Договору участия в долевом строительстве квартиры в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек осуществляется безналичным расчетом за счет средств материнского (семейного) капитала (далее – средства МСК).

Займодавец подтверждает, что Заемщик поставил в известность Займодавца об использовании средств МСК в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек на уплату части Первоначального взноса. Указанная сумма предоставляется Заемщику из средств федерального бюджета в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» по Государственному сертификату на материнский (семейный) капитал Серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданному на имя \_\_\_\_\_ (указывается Ф.И.О. держателя сертификата) \_\_\_\_\_ (указывается кем выдан (территориальный орган ПФ РФ) и дата выдачи) и перечисляется Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) на Счет эскроу в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве квартиры и договора счета эскроу.

2.8. Списание средств займа с ЛБЦ-счета на Счет эскроу, указанный в п. 2.4. настоящего Договора, происходит при предоставлении Займодавцем в банк, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, уведомления о возможности перечисления займа, которое оформляется Займодавцем не позднее 4 (четырёх) рабочих дней после предоставления Займодавцу следующих документов, подтверждающих целевое использование жилищного займа:

**Текст абзаца, если заявление о распоряжении средствами МСК направляет Общество:**

Списание средств займа с ЛБЦ-счета на Счет эскроу, указанный в п. 2.4. настоящего Договора, происходит при предоставлении Займодавцем в банк, указанный в п. 2.1 настоящего Договора, уведомления о возможности перечисления займа, которое оформляется Займодавцем не позднее 4 (четырёх) рабочих дней после предоставления Займодавцу документов, подтверждающих целевое использование жилищного займа, указанных в настоящем пункте и получения от Пенсионного фонда Российской Федерации (территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации) информации об удовлетворении заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий в размере, указанном в п. 2.7. настоящего Договора:

– договора участия в долевом строительстве квартиры, с отметкой органа регистрации прав, о государственной регистрации указанного Договора и залога (ипотеки) прав требований в пользу Займодавца;

– договора счета эскроу, содержащий условие о возврате денежной суммы, находящейся на счете эскроу в счет оплаты стоимости договора участия в долевом строительстве квартиры, в том числе суммы предоставленного жилищного займа, на Залоговый счет Заемщика № \_\_\_\_\_, открытый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», в случае расторжения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 7 ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

– финансового документа, подтверждающего поступление на Счет эскроу суммы, указанной в п. 2.6. настоящего Договора.

*Документ включается если заявление о распоряжении средствами МСК заемщиком подается в ПФР самостоятельно:*

– уведомления Пенсионного фонда Российской Федерации (территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации) об удовлетворении заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий в размере, указанном в п. 2.7. настоящего Договора.

### **3. Порядок пользования и возврата жилищного займа**

3.1. Проценты за пользование жилищным займом не взимаются.

3.2. Заемщик возвращает жилищный заем равными ежемесячными платежами по \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек ежемесячно в течение 119 (ста девятнадцати) месяцев согласно графику платежей, который подписывается Сторонами в день фактического предоставления жилищного займа.

Последний 120 (сто двадцатый) платеж является корректирующим и включает в себя остаток жилищного займа, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.2.1. Расчет размера ежемесячного платежа на весь период предоставления займа рассчитывается по формуле:

$$A = (OCЗ/В),$$

где:

A – ежемесячный платеж;

ОСЗ – остаток задолженности по оплате основного долга;

В – количество периодов в месяцах до окончания срока возврата займа.

3.3. Исполнение обязательств Заемщика по настоящему Договору может быть осуществлено следующими способами:

3.3.1. безналичным перечислением денежных средств со счетов Заемщика на счет Займодавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора;

3.3.2. безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на счет Займодавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора.

3.4. Заемщик перечисляет денежные средства, достаточные для совершения соответствующих платежей, а также для уплаты начисленных пеней (при возникновении), в следующие сроки:

3.4.1. Ежемесячные платежи должны поступать на счет Займодавца не позднее последнего числа календарного месяца. Учет Займодавцем внесенного Заемщиком ежемесячного платежа осуществляется в последний календарный день месяца, в котором сумма ежемесячного платежа поступила на счет Займодавца, при условии поступления денежных средств на счет Займодавца не позднее последнего числа месяца.

3.4.2. В случае совпадения последнего дня платежного периода с выходным (праздничным) днем датой исполнения обязательств по уплате ежемесячного платежа является первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем, при условии поступления денежных средств на счет Займодавца.

3.5. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Займодавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора, денежных средств в размере остатка жилищного займа.

3.6. Размер ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления жилищного займа и может быть изменен в случае:

1) частичного досрочного исполнения обязательств по возврату жилищного займа в порядке, установленном настоящим Договором.

2) установления Льготного периода в порядке, предусмотренном п. 3.11. настоящего Договора.

3.6.1. Платеж за последний платежный период и платеж в счет полного досрочного возврата жилищного займа по настоящему Договору включает в себя сумму по возврату остатка жилищного займа, а также суммы пеней (при наличии).

3.6.2. Информация о размере ежемесячных платежей (а также размерах последнего платежа) указывается в Графике платежей, который предоставляется Займодавцем Заемщику по факту выдачи жилищного займа в порядке, предусмотренном п.п. 6.1. - 6.2. настоящего Договора.

3.6.3. В случае частичного досрочного исполнения обязательств по возврату жилищного займа Займодавец составляет актуальный График платежей и предоставляет его Заемщику в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего Договора.

3.6.4. В случае установления Льготного периода Займодавец предоставляет актуальный График платежей в порядке, предусмотренном п. 3.11. настоящего Договора.

3.7. В случае возникновения просроченного платежа Займодавец вправе начислить пени в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора, на просроченный платеж в счет возврата жилищного займа за каждый календарный день просрочки до даты фактического погашения просроченного платежа (включительно).

Датой фактического погашения просроченного платежа, а также начисленных в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора пеней (при наличии) является дата поступления денежных средств в счет погашения просроченного платежа и пеней (при наличии) на счет Займодавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора, в сумме, достаточной для полного погашения просроченного платежа и пеней (при наличии).

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

- 1) требование по уплате просроченных платежей в счет возврата жилищного займа;
- 2) требование по плановому возврату жилищного займа;
- 3) требование по уплате пеней за просроченные платежи в счет возврата жилищного займа;
- 4) требование по досрочному возврату жилищного займа.

3.9. Досрочное полное или частичное исполнение Заемщиком обязательств по возврату жилищного займа возможно в следующем порядке:

3.9.1. Заемщик направляет Займодавцу заявление о досрочном возврате жилищного займа не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа.

Заявление должно содержать информацию о сумме и дате предполагаемого досрочного платежа.

При отсутствии своевременно предоставленного Займодавцу заявления Заемщика Займодавец вправе не учитывать досрочный платеж в указанную Заемщиком дату.

3.9.2. После осуществления Заемщиком частичного досрочного исполнения обязательств по возврату жилищного займа размер ежемесячного платежа не изменяется, при этом срок возврата жилищного займа сокращается.

С согласия Займодавца на основании письменного заявления Заемщика размер ежемесячного платежа может быть изменен в сторону уменьшения исходя из размера задолженности по возврату жилищного займа и срока его возврата.

Займодавец направляет (передает) Заемщику новый график платежей с учетом соответствующих изменений в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего Договора, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения настоящего Договора.

3.10. При осуществлении досрочного исполнения обязательств Заемщика по возврату жилищного займа в полном объеме календарный месяц, в котором осуществлен указанный возврат жилищного займа, считается последним платежным периодом.

3.11. Изменение условий настоящего Договора на основании Требования Заемщика об установлении Льготного периода, осуществляется в следующем порядке:

3.11.1. Заемщик вправе обратиться к Займодавцу с Требованием в любой момент в течение срока действия настоящего Договора.

3.11.2. Даты начала и окончания Льготного периода, а также вариант изменения условий настоящего Договора определены Заемщиком в Требовании.

В случае если срок действия Льготного периода не определен Заемщиком в требовании, Льготный период считается равным 6 (шести) Платежным периодам, а датой начала Льготного периода считается дата направления Требования о предоставлении льготного периода Займодавцу.

3.11.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Требования Займодавец должен уведомить Заемщика об одном из следующих решений:

1) об удовлетворении Требования; или

2) об отказе в удовлетворении Требования (при несоответствии Требования Заемщика условиям Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»).

В целях рассмотрения Требования Займодавец вправе, в течение 2 (двух) рабочих дней с даты получения Требования, запросить у Заемщика документы, подтверждающие его право требования на Льготный период. В этом случае срок принятия решения исчисляется со дня предоставления Заемщиком запрошенных документов.

3.11.4. При изменении условий настоящего Договора в соответствии с Требованием, условия настоящего Договора считаются измененными со дня направления Займодавцем Заемщику уведомления, указанного в п.п.1) п. 3.11.3. настоящего Договора, на время Льготного периода на условиях, предусмотренных Требованием.

Займодавец направляет Заемщику, уточненный График платежей не позднее окончания Льготного периода и в порядке, предусмотренном п. 6.13. настоящего Договора.

3.11.5. Заемщик вправе в любой момент времени в течение действия Льготного периода досрочно погасить сумму (часть суммы) Остатка размера жилищного займа без прекращения Льготного периода. Если сумма такого досрочного платежа равна (или сумма нескольких досрочных платежей стала равной) сумме платежей по Остатку размера жилищного займа, которые Заемщик должен был бы заплатить в течение действия Льготного периода, если бы ему не был установлен Льготный период, действие Льготного периода прекращается и Займодавец направляет Заемщику уточненный График платежей по настоящему Договору не позднее 3 (трех) рабочих дней после прекращения Льготного периода по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте и в порядке, предусмотренном п. 6.13. настоящего Договора.

3.11.6. По окончании Льготного периода:

1) Ежемесячные платежи уплачиваются Заемщиком в размере, количестве и с периодичностью (в сроки), которые установлены или определены в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями настоящего Договора, и согласно Графику платежей, действовавшему до предоставления Льготного периода;

2) Отложенные платежи фиксируются в качестве обязательств Заемщика.

Отложенные платежи уплачиваются Заемщиком после уплаты Ежемесячных платежей по окончании Льготного периода в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими перед наступлением Льготного периода условиями настоящего Договора, до погашения размера обязательств Заемщика, зафиксированного в виде Ежемесячных платежей по окончании Льготного периода. При этом срок пользования жилищным займом продлевается на срок действия Льготного периода.

#### **4. Права и обязанности сторон**

##### **4.1. Заемщик обязуется:**

4.1.1. Возвратить полученный жилищный заем, а также уплатить сумму пени (в случае возникновения).

4.1.2. Осуществлять платежи в счет возврата жилищного займа в порядке и сроки, предусмотренные Разделом 3 настоящего Договора.

4.1.3. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора передать в орган регистрации прав Договор участия в долевом строительстве квартиры, содержащий положения о возникновении ипотеки в силу закона в пользу Займодавца, настоящий Договор, и осуществить все необходимые действия для государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве квартиры и залога (ипотеки) прав требования в пользу Займодавца.

4.1.4. Открыть счет эскроу в Уполномоченном банке (Эскроу-агент), содержащий условие о возврате денежной суммы, находящейся на счете эскроу в счет оплаты стоимости договора участия в долевом строительстве квартиры, в том числе суммы предоставленного жилищного займа, на Залоговый счет Заемщика № [REDACTED], открытый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», в случае расторжения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 7 ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также предоставить данный договор счета эскроу Займодавцу.

4.1.5. Оплатить за счет собственных средств сумму в порядке и размере, указанном в п. 2.5. настоящего Договора.

**Текст п.4.1.5. при использовании МСК:**

Оплатить за счет собственных средств и средств МСК Первоначальный взнос в порядке и размере, указанном в п. 2.6. и п. 2.7. настоящего Договора, и предоставить Займодавцу документы, подтверждающие факт поступления на счет эскроу указанных денежных средств.

4.1.6. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты поступления всей суммы жилищного займа на Счет эскроу, предоставить Займодавцу финансовый документ, подтверждающий факт поступления жилищного займа на Счет эскроу.

4.1.7. 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.

4.1.8. После ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Квартира и подписания акта приема-передачи Квартиры:

4.1.8.1. В срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Квартиры:

- предоставить Займодавцу копию акта приема-передачи Квартиры;
- передать в орган регистрации прав необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру и ипотеки Квартиры в пользу Займодавца (предварительно уведомив об этом Займодавца).

4.1.8.2. В срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности на Квартиру предъявить Займодавцу выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) содержащую информацию об обременении Квартиры ипотекой.

4.1.8.3. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности на Квартиру застраховать за свой счет имущественные интересы, связанные с утратой (гибелью) или повреждением Квартиры (имущественное страхование), в пользу Займодавца до окончания срока действия настоящего Договора, заключив договор (полис) страхования, где в качестве выгодоприобретателя будет указан Займодавец, в страховых компаниях, удовлетворяющих требованиям Займодавца.

Страховая сумма по условиям договора (полиса) имущественного страхования в каждую конкретную дату оплаты страхового взноса должна быть не меньше остатка жилищного займа. При этом страховая сумма, на момент заключения указанного договора (полиса) страхования, не может превышать действительной стоимости Квартиры на момент заключения данного договора (полиса) страхования.

4.1.9. В целях надлежащего исполнения обязательств по страхованию:

- представить Займодавцу в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договора (полиса) страхования и оплаты страховой премии по соответствующему договору (полису) страхования подлинные экземпляры договора (полиса) страхования и оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии в соответствии с условиями такого договора (полиса) страхования;

– обеспечивать страхование по договору (полису) страхования (продление действующего либо заключение нового договора (полиса) страхования) до окончания действия настоящего Договора и предоставлять Займодавцу не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии по договору (полису) страхования.

4.1.10. Не изменять в одностороннем порядке выгодоприобретателя в договоре (полисе) страхования, указанном в п. 4.1.8.3. настоящего Договора, а также условий указанного договора без предварительного согласования с Займодавцем.

4.1.11. Надлежащим образом исполнять обязательства, установленные в договоре (полисе) страхования, указанном в п. 4.1.8.3. настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, обязательство производить регулярную оплату всех платежей, предусмотренных вышеуказанным договором страхования, не допуская просрочек и задолженностей.

4.1.12. Досрочно вернуть жилищный заем и сумму пеней (при возникновении) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Займодавцем письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по настоящему Договору по основаниям в соответствии с п. 4.4.1. настоящего Договора.

4.1.13. Не вселять в жилое помещение иных граждан, не являющихся участниками Программы, в качестве временно или постоянно проживающих с участниками Программы, без согласия оператора Программы и участников Программы.

4.1.14. Предоставить возможность производить документальную проверку целевого использования жилищного займа, наличия, состояния и условий содержания Квартиры, в том числе с выездом на место нахождения Квартиры, а также состава лиц, постоянно или временно проживающих в Квартире, и оснований для их проживания.

4.1.15. Не отчуждать Квартиру, не осуществлять ее последующую ипотеку, не распоряжаться ею без предварительного письменного согласия Займодавца.

4.1.16. Не сдавать Квартиру внаем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять ее правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Займодавца.

4.1.17. Принимать меры, необходимые для сохранности Квартиры, включая текущий и капитальный ремонты.

4.1.18. Уведомить Займодавца о возникновении угрозы утраты или повреждения Квартиры.

4.1.19. Уведомлять Займодавца об изменении сведений, указанных в Разделе 7 настоящего Договора, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения или получения запроса Займодавца путем предоставления (направления) Займодавцу письменного уведомления.

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

#### **4.2. Заемщик имеет право:**

4.2.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат жилищного займа на условиях, установленных настоящим Договором.

#### **4.3. Займодавец обязуется:**

4.3.1. Предоставить Заемщику жилищный заем в соответствии с условиями настоящего Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.3.2. На основании письменного заявления Заемщика безвозмездно предоставить справку о размере остатка жилищного займа.

4.3.3. В случае поступления денежных средств по договору, указанному в п. 4.1.8.3. настоящего Договора, направить поступившие денежные средства на погашение задолженности по жилищному займу в порядке, указанном в п. 3.8. настоящего Договора.

4.3.4. В случае прекращения настоящего Договора в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме, в течение 30 (тридцати) календарных дней выдать Заемщику документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой, а также осуществить действия с целью погашения регистрации записи об ипотеке.

#### **4.4. Займодавец имеет право:**

4.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по настоящему Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате жилищного займа и суммы пеней (в случае возникновения) в случаях существенных нарушений Заемщиком условий настоящего Договора, а именно:

а) при просрочке Заемщиком осуществления очередного ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;

б) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;

в) в случае полной или частичной утраты, или повреждения Квартиры;

г) при грубом нарушении правил пользования Квартирой, ее содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Квартиры, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Квартиры;

д) при необоснованном отказе Займодавцу в проверке Квартиры;

е) при обнаружении незаявленных обременений на Квартиру;

ж) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком любого из обязательств, предусмотренных договором (полисом) страхования, указанным в п. 4.1.8.3. настоящего Договора;

з) в случае необоснованного отказа или уклонения Заемщика от подписания акта приема-передачи завершенной строительством Квартиры, а также в случае, если в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания Заемщиком и Продавцом акта приема-передачи Заемщику завершенной строительством Квартиры Заемщиком не будет предъявлен документ, подтверждающий государственную регистрацию права собственности на Квартиру и ипотеки Квартиры в соответствии с п. 4.1.8.2. настоящего Договора.

и) в случае прекращения прав требования Заемщика, являющихся Предметом залога (ипотеки), указанных в п. 1.3.1. настоящего Договора в связи с переходом указанных прав к третьему лицу, на основании уступки прав требования, решения суда или по иному основанию.

4.4.2. Обратить взыскание на права требования Заемщика к Продавцу по Договору участия в долевом строительстве квартиры либо на Квартиру при неисполнении требований Займодавца в случаях, установленных п. 4.4.1. настоящего Договора.

4.4.3. Обратить взыскание на имущественные права (права требования), принадлежащие Заемщику в соответствии с Договором залога прав, заключенным между Займодавцем и Заемщиком в случаях и порядке, предусмотренным указанным договором.

4.4.4. В порядке, установленном действующим законодательством РФ, потребовать расторжения настоящего Договора и возврата жилищного займа и суммы пеней (в случае возникновения) при существенном нарушении Заемщиком условий настоящего Договора, в том числе в случаях:

а) нецелевого использования Заемщиком жилищного займа;

б) обнаружения Займодавцем недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных Заемщиком документах для получения жилищного займа.

4.4.5. Проверять целевое использование жилищного займа.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. При нарушении сроков возврата жилищного займа Займодавец вправе потребовать от Заемщика уплаты неустойки в виде пеней в размере 0,05 (ноля целых пяти сотых) процента от суммы просроченного платежа по возврату жилищного займа за каждый календарный день просрочки до даты поступления просроченного платежа на счет Займодавца, указанный в разделе 7 настоящего Договора, (включительно).

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

5.3. При нарушении Заемщиком условий Договора, предусмотренных п. 4.1.8.1. настоящего Договора, Займодавец вправе потребовать от Заемщика уплаты неустойки в виде пеней в размере 0,01 (ноля целых одной сотой) процента от размера жилищного займа за каждый календарный день со дня нарушения Заемщиком указанного обязательства до дня его исполнения.

5.4. При нарушении Заемщиком условий Договора, предусмотренных п. 4.1.8.3. настоящего Договора, Займодавец вправе потребовать от Заемщика уплаты неустойки в виде пеней в размере 0,01 (ноля целых одной сотой) процента от размера жилищного займа за каждый календарный день со дня нарушения Заемщиком указанного обязательства до дня его исполнения.

## 6. Прочие условия

6.1. Займодавец не позднее даты предоставления жилищного займа направляет (передает) Заемщику График платежей, который подписывается Сторонами, а также информацию о полной стоимости займа (далее и везде по тексту Договора – ПСЗ). Информация о ПСЗ по настоящему Договору доводится Займодавцем до сведения Заемщика по форме Приложения к настоящему Договору в целях информирования и достижения однозначного понимания Заемщиком затрат, связанных с получением и использованием заемных средств.

6.1.1. Расчет ПСЗ производится в порядке, установленном действующим законодательством.

6.1.2. При изменении условий настоящего Договора, влекущих изменение ПСЗ, новое (уточненное) значение ПСЗ доводится Займодавцем до Заемщика в сроки, соответствующие законодательству Российской Федерации.

6.2. График платежей, по факту выдачи жилищного займа или в случае возникновения обстоятельств, влекущих изменение графика платежей, указанных в п.п.1) п. 3.6. настоящего Договора, подписывается Сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней. В случае не подписания Заемщиком такого графика в указанный срок, он направляется Заемщику в уведомительном порядке. Направление графика платежей в порядке, установленном п. 6.13. настоящего Договора считается надлежащим уведомлением Заемщика.

6.3. В случае расторжения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 7 ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежная сумма, находящаяся на счете эскроу в счет оплаты стоимости договора участия в долевом строительстве квартиры, в том числе сумма предоставленного жилищного займа, подлежит возврату на Залоговый счет Заемщика № \_\_\_\_\_, открытый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

### *Текст п.6.3. при использовании МСК:*

В случае расторжения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 7 ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежные средства, в размере жилищного займа и в размере собственных средств, указанном в п. 1.1.1. и п. 2.6. настоящего Договора, перечисленные Заемщиком на счет эскроу в счет оплаты стоимости договора участия в долевом строительстве квартиры, подлежат возврату на Залоговый счет Заемщика № \_\_\_\_\_, открытый в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» в порядке, установленном п. 8. ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

Средства материнского (семейного) капитала, в размере указанном в п. 2.7. настоящего Договора, поступившие от Пенсионного фонда Российской Федерации (территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации) на счет эскроу в счет оплаты стоимости договора участия в долевом строительстве квартиры подлежат возврату в порядке, установленном п. 8.1. ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.4. При возникновении споров между Займодавцем и Заемщиком по вопросам исполнения настоящего 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.

6.5. Настоящим Заемщик дает согласие на предоставление/получение Займодавцем информации о Заемщике в бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания и действует до полного исполнения Сторонами договорных обязательств.

6.7. Условия настоящего Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон, дополнения и изменения к настоящему Договору должны производиться в письменной форме и подписываться двумя Сторонами, за исключением условий, изменение которых в одностороннем порядке предусмотрено настоящим Договором.

6.8. Настоящий Договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

6.9. В случае отказа в государственной регистрации права собственности Залогодателя на Квартиру на основании Договора участия в долевом строительстве квартиры, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, Займодавец вправе направить Заемщику письменное уведомление в порядке, установленном настоящим Договором, о расторжении настоящего Договора с указанием даты расторжения настоящего Договора.

При наступлении обстоятельств, указанных в настоящем пункте, настоящий Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении Займодавца.

6.10. Подписав настоящий Договор, Заемщик выражает свое безусловное письменное согласие на предоставление Займодавцем переданной Заемщиком в рамках настоящего Договора информации третьим лицам, включенным в перечень партнеров Займодавца, открытый доступ к которому обеспечен на официальном сайте Займодавца, в целях исполнения настоящего Договора, а также на обработку Займодавцем и указанными в настоящем пункте третьими лицами персональных данных Заемщика, указанных в настоящем Договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения настоящего Договора, в том числе в целях:

- направления уведомлений и требований Займодавца (в том числе с использованием электронных видов связи: СМС-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);
- контроля за своевременным исполнением обязательств Заемщика;
- реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению Заемщиком Займодавцу.

Данное положение распространяется на информацию, передаваемую Займодавцем третьим лицам, в том числе бюро кредитных историй; юридическим лицам, осуществляющим оказание профессиональных услуг по проверке кредитных досье Заемщика.

Заемщик при подписании настоящего Договора выражает согласие на обработку указанных в настоящем Договоре персональных данных лицами, указанными в настоящем пункте, с использованием автоматизированных систем, при условии соблюдения установленных действующим законодательством Российской Федерации требований к указанным системам.

Указанное в настоящем пункте письменное согласие сохраняет силу в течение срока действия настоящего Договора.

**Вариант п. 6.11 в случае наличия 2 заемщиков:**

6.11. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением настоящего Договора, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будет осуществляться Займодавцем на имя \_\_\_\_\_ (указывается ФИО Титульного Заемщика).

Переписка будет осуществляться по следующему адресу: \_\_\_\_\_.

Вся корреспонденция, направляемая по указанному адресу и полученная кем-либо из заемщиков, участвующих в сделке, считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

Указанный адрес может быть изменен Заемщиком путем письменного уведомления Займодавца. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Займодавцем.

**Вариант п. 6.11 в случае наличия 1 заемщика:**

6.11. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением настоящего Договора, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будет осуществляться Займодавцем на имя \_\_\_\_\_ (указывается ФИО Заемщика).

Переписка будет осуществляться по следующему адресу: \_\_\_\_\_.

Вся корреспонденция, направляемая по указанному адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

Указанный адрес может быть изменен Заемщиком путем письменного уведомления Займодавца. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Займодавцем.

6.12. В случае изменения адреса, указанного в п. 6.11 настоящего Договора, и не уведомления об этом Займодавца вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в п. 6.11 настоящего Договора, считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

6.13. Вся корреспонденция в адрес Заемщика 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 Заемщика по адресу, указанному в настоящем 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.

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

**Вариант п. 6.15 в случае наличия 2 заемщиков:**

6.15. Настоящий Договор составлен на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) листах в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) – для Займодавца, по одному – для каждого Заемщика, 1 (один) – для органа регистрации прав.

**Вариант п. 6.15 в случае наличия 1 заемщика:**

6.15. Настоящий Договор составлен на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) листах в 3 (три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) – для Займодавца, 1 (один) – для Заемщика, 1 (один) – для органа регистрации прав.

**Добавляется п. 6.16. если договор подписывается ЭЦП:**

6.16. Настоящий Договор может быть подписан Сторонами с использованием электронной цифровой подписи, регистрационные действия, связанные с данным договором, могут быть произведены в электронном виде.

Приложение: Информация о полной стоимости займа.

## 7. Местонахождение, реквизиты и подписи сторон:

### ЗАЙМОДАВЕЦ:

Местонахождение: \_\_\_\_\_

ОГРН: \_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_, КПП: \_\_\_\_\_

р/с: \_\_\_\_\_ в (наименование банка) \_\_\_\_\_

к/с: \_\_\_\_\_, БИК: \_\_\_\_\_

р/с: \_\_\_\_\_ в (наименование банка) \_\_\_\_\_

к/с: \_\_\_\_\_, БИК: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Уполномоченное лицо \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., подпись)

### ЗАЕМЩИК:

Фамилия, имя, отчество: \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

**Адрес регистрации по месту пребывания:** \_\_\_\_\_

Дата рождения: «\_\_» \_\_\_\_\_ года

Паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_ номер

\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_

года, код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_,

ИНН: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

**Мобильный:** \_\_\_\_\_

**Домашний:** \_\_\_\_\_

**Служебный:** \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., подпись)