

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР № _____

о предоставлении ипотечного кредита за счёт средств, размещённых Министерством экономики и финансов, в целях участия в долевом строительстве для приобретения квартиры в жилом комплексе «Шарк бахори», возводимом Дирекцией по строительству Нового Ташкента

20 __ г. " __ " _____ № _____ г. _____

Банковское обслуживание клиентов осуществляет отделение (уполномоченный центр) банковского обслуживания « _____ » частного акционерного банка «Trastbank» (далее — Банк), в лице управляющего (начальника) _____, действующего на основании Устава и Доверенности, с одной стороны, и граждан Республики Узбекистан _____ (дата рождения __.__.20__, паспорт или ID-карта _____, ПИНФЛ _____), далее именуемый Заёмщик/Клиент, с другой стороны, а также созаёмщики:

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____

(фамилия, имя, отчество созаёмщика, паспорт или ID-карта, ИНН), *далее именуемые Созаёмщики*, с третьей стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Все термины, используемые в тексте настоящего Договора, если из контекста не следует иное значение, имеют смысл, определённый в настоящем разделе:

Заёмщик — физическое лицо, обратившееся с заявлением о предоставлении ипотечного кредита на приобретение квартиры на первичном рынке (представившее полный пакет необходимых документов), классифицированное как платёжеспособное и принявшее на себя обязательство по возврату ипотечного кредита.

Продавец — организация, реализующая квартиры (жилые помещения) во вновь построенных многоквартирных домах.

Первоначальный взнос — денежные средства, внесённые Заёмщиком на целевой накопительный депозитный счёт, открытый в Банке, в размере не менее 20% от стоимости приобретаемого жилья за счёт собственных средств заявителя или средств, предоставленных работодателем — юридическим лицом, и представляющие собой частичную оплату стоимости жилья.

Первичный рынок жилья (вновь построенное жильё) — вновь возведённые многоквартирные жилые дома высотой 4 этажа и выше или квартиры в них, право собственности на которые возникло на основании акта приёмочной комиссии о вводе завершённого строительством жилья в эксплуатацию и с момента приёмки которых прошло не более трёх лет, а также принятые на баланс банка в счёт погашения задолженности.

Ипотека в силу закона — вид ипотеки, возникающей при приобретении жилья за счёт банковских кредитных средств. Применяется для обеспечения обязательств заёмщика по договору ипотеки, влечёт возникновение ипотеки в силу закона и служит основанием для государственной регистрации ипотеки в силу закона.

Обеспечение кредита — залог жилья, приобретаемого за счёт кредита; до ввода строящегося жилья на первичном рынке в эксплуатацию и полного оформления кадастровой документации — поручительство, страхование и иные виды обеспечения.

Дата выдачи кредита — дата перечисления соответствующей суммы кредита со ссудного счёта Заёмщика на соответствующий счёт Дирекции (подрядной организации).

Дата окончательного погашения кредита — дата последнего платежа, влекущего полное исполнение Заёмщиком обязательств перед Банком по данному Договору, включая погашение начисленных процентов и остатка основного долга по ипотечному кредиту.

Платёжные обязательства — обязательства Заёмщика по уплате задолженности по ипотечному кредиту и процентов по нему в размерах и сроки, указанные в настоящем Договоре, а также иные платёжные обязательства.

Просроченная задолженность по кредиту — неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по уплате кредита и начисленных на него процентов в размере и в срок, установленные графиком, являющимся приложением к договору ипотечного кредита.

Дирекция — Дирекция по строительству города Нового Ташкента при Кабинете Министров Республики Узбекистан, предлагающая к продаже квартиры в многоквартирном жилом доме. В рамках настоящего Договора Дирекция выступает поручителем Заёмщика перед Банком до получения кадастровой документации на Объект.

§ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. В соответствии с условиями настоящего Договора Банк принимает на себя обязательство предоставить Заёмщику/Клиенту ипотечный кредит в размере _____ (прописью) сум в целях участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома на основании договора № ____ от "___" _____ 20__ г. для приобретения в собственность квартиры, состоящей из _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, расположенной по адресу: _____ (полный адрес), а Заёмщик/Клиент (Созаёмщик), в свою очередь, принимает на себя обязательство возвратить полученные кредитные средства в установленный срок и уплатить проценты за пользование кредитными средствами.

2. В процессе пользования кредитом Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) принимает на себя обязательство соблюдать принципы кредитования: возвратность, платность, срочность и обеспеченность.

§ 2. ЗАВЕРЕНИЯ ЗАЁМЩИКА/КЛИЕНТА (СОЗАЁМЩИКА)

3. Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) настоящим подтверждает следующее:

- а) подлинность, законность и достоверность всех документов и сведений, представленных (представляемых) в Банк;
- б) отсутствие возбуждённых в отношении него административных или уголовных дел;
- в) настоящий Договор не заключён под воздействием обмана, насилия, угрозы или стечения тяжёлых обстоятельств;
- г) наличие правоспособности и дееспособности для заключения настоящего Договора и исполнения его условий;

д) ознакомление с текстом настоящего Договора; все его условия, включая права и обязанности сторон, порядок возврата кредита, размер предусмотренных платежей и порядок их осуществления, согласованы по взаимному волеизъявлению сторон и не ограничивают их интересы и права;

е) согласие на заключение за счёт средств Заёмщика/Клиента со страховой организацией договоров страхования от риска невозврата кредита и обязательного личного страхования Заёмщика/Клиента от несчастных случаев в пользу Банка.

§ 3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

4. Срок пользования кредитом по настоящему Договору составляет _____ месяцев.
5. Льготный период составляет _____ месяцев и исчисляется с даты выдачи кредита по настоящему Договору.
6. Обязательство Банка по предоставлению кредита возникает после выполнения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) следующих действий:
 - а) перечисление собственных средств Заёмщика/Клиента на депозитный счёт, открытый в Банке на имя Заёмщика/Клиента. Собственные средства Заёмщика/Клиента составляют ___% от общей стоимости квартиры, передаваемой Заёмщику/Клиенту (участнику долевого строительства) по договору участия в долевом строительстве, то есть _____ (прописью) сум _____ тийинов;
 - б) представление оригинала договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, заключённого между застройщиком/продавцом и Заёмщиком/Клиентом (участником долевого строительства);
 - в) оформление документа об обеспечении кредита в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан, — заключение договора страхования от риска невозврата кредита и обязательного личного страхования Заёмщика/Клиента от несчастных случаев в пользу Банка, а также представление страхового полиса [срок действия договора страхования (полиса) определяется Банком].
7. Банк вправе потребовать от Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) представления иных документов, подтверждающих платёжеспособность и необходимых для предоставления ипотечного кредита, а также предоставления дополнительного обеспечения.
8. После надлежащего исполнения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) обязательств, предусмотренных пунктом 6 настоящего Договора, кредитные средства перечисляются Банком на счёт застройщика/продавца в безналичной форме в течение _____ (____) банковских рабочих дней на основании платёжного поручения Заёмщика/Клиента.
9. В случае выявления недостатков в документах, представленных Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком), Банк вправе приостановить кредитование до полного устранения указанных недостатков.
10. Фактической датой предоставления кредита считается дата перечисления (зачисления) Банком денежных средств на счёт застройщика/продавца на основании платёжного поручения Заёмщика/Клиента.
11. После представления нотариально удостоверенного и зарегистрированного кадастровым органом оригинала договора купли-продажи квартиры в многоквартирном доме, построенном на основе долевого участия, оригинала кадастрового документа, подтверждающего право собственности Заёмщика/Клиента на квартиру, а также оригинала

нотариально удостоверенного и зарегистрированного кадастровым органом договора залога (ипотеки) квартиры, приобретённой на основе долевого участия за счёт кредитных средств, выданный кредит может быть рефинансирован за счёт средств, выделяемых Министерством экономики и финансов, в сумме, не превышающей максимального размера рефинансирования ипотечного кредита, установленного нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан.

12. В случае если выданный кредит превышает максимальный размер рефинансирования ипотечного кредита, установленный нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан, недостающая часть кредита финансируется за счёт средств Банка на рыночных условиях.

13. В случае отказа в рефинансировании кредита, выданного за счёт средств Министерства экономики и финансов, данный кредит считается полностью финансируемым за счёт средств Банка на рыночных условиях.

14. Продление срока завершения строительного-монтажных и благоустроительных работ и ввода квартиры в эксплуатацию, предусмотренного договором участия в долевом строительстве, заключённым между застройщиком/продавцом и Заёмщиком/Клиентом (участником долевого строительства), не является основанием для внесения изменений в «График погашения ипотечного кредита и выплаты процентов», являющийся неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

15. В случае увеличения стоимости передаваемой квартиры в соответствии с договором участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, заключённым между застройщиком/продавцом и Заёмщиком/Клиентом (участником долевого строительства), условия настоящего Договора пересмотру не подлежат.

§ 4. НАЧИСЛЕНИЕ ПРОЦЕНТОВ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ КРЕДИТОМ

16. Вид процентной ставки: переменная.

17. Годовая процентная ставка по кредиту: _____ %.

При этом в случае, если после оформления и государственной регистрации кадастровой документации на квартиру, приобретённую за счёт кредита, Заёмщик не передаст данную квартиру в залог Банку в установленном порядке в течение 30 дней, годовая процентная ставка по кредиту изменяется на ставку в размере 25%. После передачи в залог процентная ставка возвращается к первоначальному значению.

18. На период до дня рефинансирования кредита за счёт средств, выделяемых Министерством экономики и финансов, либо до дня получения ответа Министерства экономики и финансов об отказе в рефинансировании, процентная ставка за пользование кредитными средствами устанавливается в размере _____ % годовых.

19. В случае отказа Министерства экономики и финансов в рефинансировании выданного кредита вследствие несоответствия Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) критериям соответствия, установленным нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан и/или Министерством экономики и финансов, а также иных неблагоприятных обстоятельств, связанных с Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком), с даты получения ответа об отказе данный кредит считается полностью финансируемым за счёт средств Банка на рыночных условиях, а процентная ставка за пользование кредитными средствами устанавливается в размере 25 (двадцати пяти) процентов годовых.

20. С даты рефинансирования выданного кредита за счёт средств, выделяемых Министерством экономики и финансов:

а) по части кредита, не превышающей максимального размера рефинансирования ипотечного кредита, установленного нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан, процентная ставка за пользование кредитными средствами устанавливается в размере ____% годовых с учётом базовой ставки Центрального банка, процентной ставки по средствам, размещённым Министерством экономики и финансов, и маржи Банка;

б) по части кредита, финансируемой за счёт средств Банка на рыночных условиях, процентная ставка за пользование кредитными средствами устанавливается в размере ____% годовых.

21. При получении ответа Министерства экономики и финансов об отказе в рефинансировании кредита за счёт средств, выделяемых Министерством экономики и финансов, «График погашения ипотечного кредита и выплаты процентов», являющийся неотъемлемым приложением к настоящему Договору, составляется заново с учётом процентной ставки, установленной настоящим Договором, и предоставляется Заёмщику/Клиенту (Созаёмщику); при этом ранее действовавший «График погашения ипотечного кредита и выплаты процентов» утрачивает силу.

22. В случае рефинансирования кредита за счёт средств, выделяемых Министерством экономики и финансов, при снижении базовой ставки Центрального банка Республики Узбекистан процентная ставка за пользование кредитными средствами уменьшается пропорционально, а при её повышении — остаётся неизменной.

23. Проценты, начисленные по настоящему Договору, уплачиваются в валюте кредита.

24. Проценты за пользование кредитом начисляются с даты перечисления кредитных средств на счёт застройщика/продавца и погашаются Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) в соответствии с условиями Договора и «Графиком погашения ипотечного кредита и выплаты процентов», являющимся неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

25. Проценты по кредиту начисляются ежедневно на остаток основного долга исходя из базового годового периода — 365 дней.

26. В случае несвоевременного возврата кредитных средств в соответствии с условиями настоящего Договора по фактической просроченной задолженности Банком начисляется процент по ставке, в 1,5 раза превышающей ставку, установленную настоящим Договором, то есть в размере ____%.

27. В случае пересмотра условий настоящего Договора по инициативе Заёмщика/Клиента в пользу Банка взимается комиссионное вознаграждение в соответствии с тарифами Банка. Пересмотр условий Договора осуществляется после уплаты комиссии.

§ 5. СРОК И ПОРЯДОК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА

28. Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) осуществляет погашение основного долга по кредиту и начисленных процентов по нему в размерах и в сроки, установленные «Графиком погашения ипотечного кредита и выплаты процентов», являющимся неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

29. Все платежи по основному долгу по кредиту и начисленным на него процентам Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) осуществляет в валюте кредита.

30. Погашение основного долга по кредиту и начисленных на него процентов осуществляется по взаимному соглашению сторон в порядке _____, (дифференцированных или аннуитетных платежей).

31. В случае если срок осуществления платежей по основному долгу и начисленным процентам по кредиту приходится на выходной или нерабочий праздничный день, он переносится на следующий банковский рабочий день. При этом сумма процентов по кредиту пересчитывается соответствующим образом.

32. Если сумма платежа, осуществлённого Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) по кредиту, недостаточна для исполнения обязательств по настоящему Договору, задолженность Заёмщика/Клиента погашается в следующей очередности в соответствии со статьёй 248 Гражданского кодекса Республики Узбекистан:

а) просроченная задолженность по основному долгу и просроченные процентные платежи — пропорционально;

б) начисленные проценты за текущий период и задолженность по основному долгу за текущий период;

в) штрафы и пени;

г) прочие расходы кредитора, связанные с погашением задолженности.

33. В случае поступления от Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) суммы, превышающей размер текущего платежа по кредиту, предусмотренный «Графиком погашения ипотечного кредита и выплаты процентов», Банк направляет сумму превышения поступивших средств на погашение основного долга Заёмщика/Клиента по кредиту.

34. Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) вправе в любое время, без уплаты штрафов, досрочно полностью погасить кредит. Досрочное полное погашение кредита осуществляется одновременно с полным погашением начисленных процентов по данному кредиту и иных платежей, начисленных на дату его полного погашения.

35. Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) возмещает по первому требованию Банка все расходы, связанные с исполнением настоящего Договора и относящихся к нему документов.

36. Погашение кредита и начисленных процентов по нему Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) может осуществляться в следующих формах:

а) путём внесения наличных денежных средств в кассу отделения (уполномоченного центра) банковского обслуживания;

б) за счёт средств, поступивших на счёт банковской карты;

в) путём безналичного перечисления средств из иных источников.

37. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) своих обязательств по настоящему Договору Банк взыскивает возникшую задолженность путём безакцептного списания соответствующих денежных средств с банковских счетов и/или банковских вкладов (в том числе с банковских карт) Заёмщика/Клиента (Созаёмщика), открытых в коммерческих банках Республики Узбекистан.

38. В случае одностороннего расторжения настоящего Договора Банком на основании подпункта «о» пункта 50 настоящего Договора, а также расторжения договора участия в долевом строительстве или договора купли-продажи жилья в соответствии с нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан, основаниями, предусмотренными данными договорами, и по соглашению Заёмщика/Клиента и застройщика/продавца, собственные

средства Заёмщика/Клиента, возвращённые застройщиком/продавцом, направляются в первую очередь на погашение существующей задолженности Заёмщика/Клиента по настоящему Договору, а остаток возвращается Заёмщику/Клиенту на основании его письменного заявления.

§ 6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВОЗВРАТА КРЕДИТА

39. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему Договору Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора предоставляет и оформляет обеспечение в размере не менее 125% от общей суммы кредита (определяется в соответствии с внутренними нормативными документами Банка и условиями финансирования), в том числе:

а) договор страхования от риска невозврата кредита и обязательного личного страхования Заёмщика/Клиента от несчастных случаев в пользу Банка, а также страховой полис;

б) _____.

40. После государственной регистрации права собственности Заёмщика/Клиента на квартиру в многоквартирном жилом доме, построенном на основе долевого участия, Заёмщик/Клиент в течение 3 (трёх) банковских рабочих дней с даты оформления кадастрового документа, подтверждающего право собственности Заёмщика/Клиента на квартиру, расположенную по адресу: _____ (полный адрес), общей площадью _____ кв. м, состоящую из _____ комнат, приобретённую на основе долевого участия за счёт кредитных средств, принимает на себя обязательство передать указанную квартиру в залог и выполнить следующие действия:

а) представить нотариально удостоверенный и зарегистрированный кадастровым органом оригинал договора купли-продажи квартиры;

б) представить оригинал кадастрового документа, подтверждающего право собственности Заёмщика/Клиента на квартиру;

в) представить оригинал договора залога (ипотеки) квартиры, приобретённой на основе долевого участия за счёт кредитных средств, зарегистрированного кадастровым органом;

г) в случае если после оформления и государственной регистрации кадастровой документации на квартиру, приобретённую за счёт кредита, Заёмщик не передаст данную квартиру в залог Банку в установленном порядке в течение 3 дней, годовая процентная ставка по кредиту (до момента передачи в залог) изменяется на ставку в размере 25%.

41. Заёмщик/Клиент принимает на себя обязательство заключить с Банком договор залога (ипотеки) в форме и содержании, удовлетворяющих Банк, в соответствии с действующим законодательством, и зарегистрировать его в кадастровом органе. По соглашению сторон договор залога (ипотеки) может быть нотариально удостоверен.

42. Заёмщик/Клиент принимает на себя обязательство застраховать квартиру, предоставленную в качестве обеспечения кредита, от риска утраты и повреждения на весь срок действия кредита. Выгодоприобретателем при наступлении страхового случая является Банк.

43. Все расходы по оформлению документов, связанных с обеспечением возврата кредита, несёт Заёмщик/Клиент (Созаёмщик).
44. Конкретные условия залога определяются в договоре залога, оформленном в соответствии с нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан.
45. До завершения строительства жилья, возводимого на основе долевого участия за счёт кредита, и получения кадастровой документации на строительный объект обеспечением кредита служит поручительство Дирекции в размере не менее 125% от суммы кредита (130% — по связанным с банком лицам). При этом в соответствии со статьёй 295 Гражданского кодекса Республики Узбекистан к поручителю — Дирекции, исполнившему обязательство, переходят права кредитора по данному обязательству, а также права, принадлежащие кредитору как залогодержателю, в том объёме, в котором поручитель удовлетворил требование кредитора. Поручитель вправе требовать от Заёмщика уплаты процентов на сумму, выплаченную кредитору, и возмещения иных убытков, понесённых в связи с ответственностью за должника.
46. В случае утраты стоимости и ликвидности квартиры, предоставленной в качестве обеспечения кредита, существенного снижения её рыночной стоимости, а также при возникновении иных факторов, увеличивающих риск неисполнения обязательств Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) по настоящему Договору, Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) обязуется предоставить дополнительное обеспечение, удовлетворяющее Банк.
47. Наличие нескольких видов обеспечения исполнения обязательств Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) не является взаимоисключающим; каждый из способов исполнения обязательства является самостоятельным и независимым. При необходимости обращения взыскания на один из способов обеспечения исполнения обязательств право выбора остаётся за Банком. Банк вправе по своему усмотрению предъявлять требования по любому или по всем способам обеспечения исполнения обязательств.
48. В случае если в течение срока действия настоящего Договора залоговая стоимость заложенной квартиры окажется меньше размера обязательств Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) вследствие гибели, повреждения или хищения предмета залога, а также по иным причинам, не зависящим от Банка, Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) обязан в течение 10 (десяти) банковских рабочих дней с даты получения соответствующего требования Банка досрочно погасить необеспеченную часть суммы кредита либо произвести замену предмета залога или предоставить иное дополнительное обеспечение.
49. В случае возникновения обстоятельств, при которых Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) не может осуществить погашение основного долга по кредиту и начисленных процентов по нему в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Банк приобретает безусловное и беспорное право обратиться взыскание на залог и/или его части в соответствии с действующим законодательством, настоящим Договором и договором залога (ипотеки).

§ 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

50. Банк имеет право:

- а) в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор путём письменного уведомления Заёмщика/Клиента, если Заёмщик/Клиент не воспользовался кредитом в течение 1 (одного) месяца с даты заключения настоящего Договора;

- б) в одностороннем порядке расторгнуть Договор путём письменного уведомления Заёмщика/Клиента — об отказе в предоставлении кредита и расторжении договора — в случае, если в течение 30 (тридцати) дней с даты его подписания Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) не исполнил или ненадлежащим образом исполнил обязательства, предусмотренные пунктом 6 настоящего Договора, либо если после подписания Договора обнаружены недостоверные и фиктивные сведения, влияющие на возврат кредита;
- в) в случае возникновения просроченной задолженности по основному долгу и/или процентам вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Заёмщиком/Клиентом обязательств по настоящему Договору — безусловно и бесспорно списывать/взыскивать/списывать денежные средства, необходимые для исполнения обязательств Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) по настоящему Договору, с банковских счетов (банковских вкладов), в том числе с банковских карт Заёмщика/Клиента (Созаёмщика), открытых в коммерческих банках Республики Узбекистан (при этом не позднее следующего рабочего дня с даты списания средств Банком направляется Заёмщику/Клиенту (Созаёмщику) уведомление с указанием суммы и основания взыскания в пользу Банка);
- г) в случае нарушения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) сроков возврата основного долга и/или уплаты начисленных процентов по Договору — направлять Заёмщику/Клиенту (Созаёмщику) претензию в целях досудебного урегулирования спора;
- д) в случае ненадлежащего исполнения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) требований претензии, указанных в подпункте «г» настоящего пункта, в установленный в ней срок — обратиться в суд с иском;
- е) в случае если в течение срока действия настоящего Договора залоговая стоимость жилья (квартиры), переданного в залог, окажется меньше размера обязательств Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) вследствие гибели, повреждения или хищения предмета залога, а также по иным причинам, не зависящим от Банка, — требовать от Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) досрочного погашения необеспеченной части кредита, замены предмета залога или предоставления дополнительного обеспечения;
- ж) в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством, требовать от Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) досрочного возврата всей суммы кредита или её части либо взыскать её в судебном порядке;
- з) обратиться с иском на предмет обеспечения по кредиту в порядке, установленном договором залога (ипотеки) и действующим законодательством;
- и) вносить записи в Реестр залогов и устанавливать запрет в отношении предмета залога;
- й) требовать от Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) страхования заложенного имущества от риска утраты (гибели) и повреждения за его счёт на весь срок действия кредита;
- к) проводить проверку (мониторинг) состояния и сохранности заложенного имущества с выездом на место (периодичность таких проверок определяется Банком);
- л) в случае выявления фактов совершения Заёмщиком/Клиентом коррупционных действий в рамках настоящего Договора, прямо или косвенно, — расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке;
- м) в случае если просроченная задолженность, возникшая вследствие ненадлежащего исполнения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) обязательств по погашению кредитной задолженности по настоящему Договору в сроки, предусмотренные «Графиком погашения

ипотечного кредита и выплаты процентов», сохраняется в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты её возникновения, — квалифицировать это как основание для досрочного взыскания кредита;

н) в случае ненадлежащего исполнения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) требований претензии, указанной в подпункте «г» настоящего пункта, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты её направления — квалифицировать это как основание для досрочного взыскания кредита;

о) в случае если до момента передачи квартиры, приобретённой за счёт кредита, Заёмщиком в залог Банку в качестве обеспечения обязательств по настоящему Договору просроченная задолженность по погашению кредита сохраняется в течение 90 (девяноста) календарных дней с даты её возникновения — расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путём письменного уведомления другой стороны;

п) осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором и нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан;

р) в случае если Дирекция осуществила два платежа в качестве поручителя по обязательствам Заёмщика перед Банком и вследствие этого договор долевого участия в строительстве жилого комплекса, заключённый между Дирекцией и Заёмщиком, расторгнут, — требовать от Заёмщика и Дирекции досрочного полного погашения всей задолженности по кредиту, выданному на основании настоящего Договора (основного долга, начисленных процентов по кредиту и процентов, начисленных за несвоевременное погашение просроченного основного долга). После полного погашения Заёмщиком всей задолженности по данному кредиту Банк вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

51. Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) имеет право:

а) получить кредит на условиях и в размере, предусмотренных настоящим Договором;

б) получать достоверную и полную информацию о своих правах и обязанностях, в том числе обо всех расходах, связанных с получением кредита;

в) бесплатно отказаться от получения кредитных средств до их перечисления на счёт застройщика/продавца (при этом расходы, понесённые до даты отказа, относятся на счёт Заёмщика/Клиента (Созаёмщика));

г) в любое время, без уплаты штрафов, досрочно полностью погасить кредит (при этом досрочное полное погашение осуществляется одновременно с полным погашением начисленных процентов по данному кредиту и иных платежей, начисленных на дату его полного погашения).

52. Банк принимает на себя следующие обязательства:

а) информировать Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) о правах, обязанностях и ответственности сторон, а также предоставлять достоверную и полную информацию обо всех расходах, связанных с предоставлением кредита;

б) выдать кредитные средства после полного исполнения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) обязательств, указанных в пункте 6 настоящего Договора;

в) в случае принятия решения об отказе в предоставлении кредита, предусмотренного настоящим Договором, направить Заёмщику/Клиенту письменное уведомление о приостановлении выдачи средств по кредиту и его причинах не позднее следующего рабочего дня с даты принятия соответствующего решения;

г) при возникновении просроченной задолженности по настоящему Договору уведомлять Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) о её возникновении в течение 7 (семи) календарных дней с даты её возникновения, используя согласованный с Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) способ связи, в том числе средства электронной коммуникации или иные способы, предусмотренные законодательством, в целях недопущения дальнейшего увеличения долговой нагрузки на Заёмщика/Клиента;

д) не позднее 3 (трёх) банковских рабочих дней с даты полного исполнения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) всех платёжных обязательств по Договору снять ограничения с предмета залога по данному кредиту и исключить запись о правах Банка в отношении предмета залога из Реестра залогов.

53. Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) принимает на себя следующие обязательства:

а) в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора оформить и представить в Банк следующие документы:

— нотариально удостоверенный и зарегистрированный кадастровым органом оригинал договора купли-продажи квартиры;

— оригинал кадастрового документа, подтверждающего право собственности Заёмщика/Клиента на квартиру;

— оригинал договора залога (ипотеки) квартиры, приобретаемой за счёт кредитных средств на основе долевого участия, оформленного в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан, и зарегистрированного кадастровым органом;

б) перечислить собственные средства Заёмщика/Клиента на депозитный счёт, открытый в Банке на его имя;

в) осуществлять погашение кредита в установленные сроки в соответствии с условиями настоящего Договора и «Графиком погашения кредита и выплаты процентов», своевременно производить расчёты с Банком;

г) в случае возникновения просроченной задолженности по основному долгу и/или процентам вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору — предоставить Банку безусловное и беспорное право на списание/взыскание/списание денежных средств, необходимых для исполнения обязательств по данному Договору, с банковских счетов (банковских вкладов), в том числе с банковских карт Заёмщика/Клиента (Созаёмщика), открытых в коммерческих банках Республики Узбекистан;

д) обеспечить участие кредитора в процессе подписания через нотариальную контору договора купли-продажи жилья, приобретённого на основании настоящего Договора, с Дирекцией;

е) в течение 10 дней после сдачи жилья в эксплуатацию оформить нотариальный договор купли-продажи квартиры и обеспечить её передачу в залог Банку в качестве обеспечения кредита; уведомить Банк и обеспечить его непосредственное участие при оформлении

нотариального договора купли-продажи квартиры с Дирекцией. В случае расторжения договора долевого участия в строительстве жилого комплекса, заключённого между Заёмщиком и Дирекцией, — обеспечить полное погашение всей задолженности по настоящему Договору Заёмщиком и Дирекцией;

ж) при утрате стоимости и ликвидности жилья (квартиры), переданного в залог в качестве обеспечения кредита, существенном снижении его рыночной стоимости, а также при возникновении иных факторов, увеличивающих риск неисполнения обязательств Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) по настоящему Договору, — предоставить дополнительное обеспечение, удовлетворяющее Банк;

з) в случае если в течение срока действия настоящего Договора залоговая стоимость заложенной квартиры окажется меньше размера обязательств Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) вследствие гибели, повреждения или хищения предмета залога, а также по иным причинам, не зависящим от Банка, — досрочно погасить необеспеченную часть кредита, произвести замену предмета залога или предоставить дополнительное обеспечение;

и) представлять документы, запрошенные Банком, подтверждающие платёжеспособность, надёжность возврата кредита и необходимые для его предоставления;

й) по первому требованию Банка возмещать все расходы, связанные с исполнением настоящего Договора и относящихся к нему документов;

к) не препятствовать представителям Банка при проведении периодических мониторинговых мероприятий, обеспечивать возможность осмотра квартиры, приобретённой за счёт кредита и переданной в залог в качестве обеспечения по данному кредиту;

л) в течение 3 (трёх) банковских дней уведомлять Банк об изменении места жительства, места работы, номера телефона, фамилии или имени, а также иных обстоятельств, влияющих на исполнение обязательств по настоящему Договору;

м) в течение срока действия настоящего Договора за свой счёт принимать все необходимые меры для надлежащего содержания жилья (квартиры), переданного в залог в качестве обеспечения кредита, включая своевременный текущий ремонт, разумную эксплуатацию и защиту от незаконных посягательств и требований третьих лиц;

н) в течение срока действия настоящего Договора своевременно в письменной форме уведомлять Банк о любых рисках, которые могут привести к гибели, повреждению или хищению жилья (квартиры), переданного в залог в качестве обеспечения кредита, а также о любых обстоятельствах, которые могут негативно сказаться на правах Банка в отношении залогового обеспечения;

о) без письменного согласия Банка не вносить изменений в конструкции жилья (квартиры), переданного в залог в качестве обеспечения кредита, не изменять его целевое назначение и не производить реконструкции;

п) использовать квартиру, приобретённую за счёт кредита, для проживания Заёмщика/Клиента и членов его семьи (сдача в аренду и регистрация в ней третьих лиц осуществляются только с согласия Банка);

р) за свой счёт застраховать жильё (квартиру), приобретённое за счёт кредита, от риска гибели или повреждения на условиях, удовлетворяющих Банк, на весь срок кредитования;

с) исполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан.

§ 8. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ БАНКА С ЗАЁМЩИКОМ/КЛИЕНТОМ (СОЗАЁМЩИКОМ) ПРИ ВОЗНИКНОВЕНИИ ПРОСРОЧЕННОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

54. В случае возникновения просроченной задолженности по настоящему Договору Банк обязан уведомить Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) о её наличии, используя любой из согласованных с ним способов связи, в том числе средства электронной коммуникации или иные способы, предусмотренные законодательством, в целях недопущения дальнейшего увеличения долговой нагрузки.

55. С учётом требований законодательства Банк обязан информировать Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) о факте, сроках, сумме, составе и последствиях неисполнения обязательств по погашению просроченной задолженности по Договору, а также вправе запрашивать у Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) сведения о причинах возникновения просроченной задолженности.

56. В случае нарушения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) сроков возврата основного долга и/или уплаты начисленных процентов по Договору Банк направляет претензию в целях досудебного урегулирования спора. Данная претензия должна содержать следующие сведения:

- а) наименование Банка и сведения, достаточные для его идентификации;
- б) размер и состав текущей задолженности Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) на дату оформления претензии;
- в) способы погашения задолженности;
- г) последствия неисполнения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) своих обязательств в указанный в претензии срок;
- д) способы досудебного урегулирования спора.

§ 9. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КРЕДИТНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

57. Требования, возникающие вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Заёмщиком обязательств, принятых по настоящему Договору, удовлетворяются за счёт имущества, переданного в залог в качестве обеспечения кредита, в судебном или внесудебном порядке.

58. В случае нарушения Заёмщиком графика платежей обращение взыскания на предмет ипотеки, являющийся обеспечением обязательства, производится в порядке, установленном действующим законодательством.

59. Если сумма, полученная от реализации заложенного имущества, недостаточна для удовлетворения требований Банка, Банк вправе получить недостающую сумму из иного имущества Заёмщика в порядке, установленном действующим законодательством.

60. В случае если Дирекция осуществила два платежа в качестве поручителя по обязательствам Заёмщика перед Банком, Дирекция приобретает право на одностороннее расторжение договора долевого участия в строительстве, заключённого между Дирекцией и Заёмщиком. При этом Кредитор вправе предпринять действия, предусмотренные настоящим Договором.

§ 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

61. В случае несвоевременного возврата кредитных средств в соответствии с условиями настоящего Договора по фактической просроченной задолженности начисляется процент по ставке, в 1,5 раза превышающей ставку, установленную пунктом 26 настоящего Договора. Банк не принимает на себя обязательство уведомлять Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) о повышении процентной ставки в случае возникновения просроченной задолженности по кредиту.

62. За несвоевременную уплату начисленных процентов по кредиту на Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) налагается пеня в размере 0,1% от суммы просроченных процентов за каждый день просрочки, но не более 50% от суммы просроченной процентной задолженности. Уплата пени не освобождает Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) от обязанности по погашению просроченной процентной задолженности.

63. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору к ним могут быть применены иные меры ответственности, предусмотренные нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан.

§ 11. УВЕДОМЛЕНИЯ

64. Любые уведомления (письма, претензии), направляемые Банком Заёмщику/Клиенту (Созаёмщику), считаются надлежащим образом оформленными и доставленными при условии, что они направлены Банком одним из следующих способов, не противоречащих нормативно-правовым актам Республики Узбекистан:

- а) курьером или почтовой службой;
- б) по электронной почте, указанной Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) в заявке;
- в) по факсу;
- г) посредством мобильной или иной телефонной связи (с использованием номера телефона, указанного Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) в заявке), в том числе путём направления SMS-уведомлений.

65. Банк не несёт ответственности за неполучение Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) уведомлений Банка вследствие изменения его контактных данных и/или реквизитов.

§ 12. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

66. Положения настоящего Договора, а также права и обязанности сторон, вытекающие из него, регулируются и толкуются в соответствии с нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан.

67. Стороны вправе применять способы досудебного урегулирования споров, возникших по настоящему Договору, в том числе урегулировать их путём переговоров.

68. Стороны договорились передавать все споры, связанные с настоящим Договором и не поддающиеся урегулированию путём переговоров, на рассмотрение в соответствующий суд по месту нахождения Банка (отделения банковского обслуживания, уполномоченного центра банковского обслуживания).

§ 13. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

69. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несёт ответственность, если не докажет, что это было обусловлено обстоятельствами непреодолимой силы.

70. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся возникшие вследствие них чрезвычайные, непреодолимые при данных условиях и непредвиденные ситуации, если они оказали непосредственное воздействие на исполнение сторонами настоящего Договора, а именно:

а) стихийные бедствия (землетрясение, пожар, оползень, ураган, наводнение, эпидемия, засуха, взрыв);

б) социально-экономические обстоятельства (военные действия, забастовка, массовые беспорядки, блокада, финансовые санкции, а также решения государственных органов всех уровней и ситуации, признанные и объявленные форс-мажором Торгово-промышленной палатой Республики Узбекистан).

71. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнить свои обязательства вследствие обстоятельств непреодолимой силы и претендующая на освобождение от ответственности, обязана незамедлительно по факту наступления таких обстоятельств уведомить о них в письменной форме другую и третью стороны.

72. Обстоятельство непреодолимой силы, принимаемое в качестве основания для освобождения от ответственности, вступает в силу с момента его наступления либо — в случае несвоевременного уведомления — с даты направления уведомления. Ненаправление уведомления возлагает на сторону, не исполнившую обязательство, ответственность за возмещение причинённых убытков.

§ 14. АНТИКОРРУПЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ

73. Стороны договорились не совершать коррупционных действий при заключении Договора, в течение срока его действия и после его окончания в части, связанной с настоящим Договором.

74. Стороны признают меры по предотвращению коррупции, установленные в дополнительных антикоррупционных условиях настоящего Договора, и обеспечивают сотрудничество в целях их соблюдения.

75. Каждая сторона гарантирует, что на момент заключения Договора непосредственно ею, а также её исполнительными органами, должностными лицами и сотрудниками не передавались незаконно деньги или материальные ценности в связи с Договором, не допускалось получение, не предлагались, не предоставлялись и не обещались неофициальные деньги или иные материальные ценности в обмен на заключение Договора, а также не получались материальные или иные льготы и преимущества любого рода (и не создавалось впечатление о возможности совершения таких действий в будущем).

§ 15. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, СВЯЗАННЫЕ СО СПИСКОМ САНКЦИЙ

76. Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) обеспечивает и гарантирует неукоснительное соблюдение ограничений и запретов, связанных со Списком санкций, при проведении банковских операций по банковскому счёту. Подписанием настоящего Договора Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) подтверждает соблюдение указанных ограничений и запретов.

77. В случае если документы и сведения, представленные Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) в Банк, окажутся ложными, недостоверными и/или недействительными либо условия, предусмотренные настоящим параграфом, не будут соблюдены Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком), Банк не несёт ответственности за возврат,

блокировку, замораживание или утрату средств, списанных в результате банковских операций, осуществлённых по поручению Заёмщика/Клиента (Созаёмщика).

78. В случае если вследствие исполнения поручения Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) к Банку будут применены имущественные и/или неимущественные санкции, Заёмщик/Клиент (Созаёмщик) принимает на себя обязательство возместить убытки, причинённые Банку в результате применения таких санкций.

§ 16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

79. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания сторонами и действует до полного исполнения Заёмщиком/Клиентом (Созаёмщиком) всех принятых на себя обязательств.

80. В случае внесения изменений в законодательство, в результате которых какое-либо положение настоящего Договора перестаёт соответствовать нормативно-правовым актам Республики Узбекистан, это не влияет на исполнение остальных положений Договора; изменённые положения подлежат замене в кратчайшие сроки иными положениями, наиболее близкими по содержанию.

81. Каждая сторона принимает на себя обязательство обеспечивать строгую конфиденциальность информации, связанной с предметом и условиями настоящего Договора, и принимать все меры для её защиты от разглашения. Передача такой информации третьим лицам (её опубликование или раскрытие) допускается только в случаях, прямо предусмотренных нормативно-правовыми актами Республики Узбекистан, или при наличии письменного согласия другой стороны.

82. Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору не допускается.

83. Банк вправе по своему усмотрению применять или не применять в отношении Заёмщика/Клиента (Созаёмщика) любые права, предусмотренные настоящим Договором. Неприменение Банком указанных прав или их частичное применение не означает отказа от них; они могут быть реализованы в любой момент в дальнейшем.

84. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме и подписываются Заёмщиком/Клиентом, Созаёмщиком и Банком. Все изменения и дополнения, внесённые в настоящий Договор, являются его неотъемлемой частью.

85. В отношении обстоятельств, не предусмотренных настоящим Договором, применяются нормы нормативно-правовых актов Республики Узбекистан.

86. Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

§ 17. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Банк:

Адрес: _____

Тел.: _____

ИНН: _____

Код банка: _____

Заёмщик/Клиент:

Адрес: _____

Телефон: _____

ПИНФЛ _____

Данные удостоверения личности: _____

Банковский счёт: _____

Управляющий (начальник): _____

Подпись: _____

М.П.

Созаёмщик:

Адрес: _____

Телефон: _____

ПИНФЛ _____

Данные удостоверения личности: _____

Подпись: _____