

“УТВЕРЖДЕНО”

Постановлением Правления
Национального банка Таджикистана
за №____ от “__” _____ 2013 г.

ПОРЯДОК №__

«О предоставлении ипотечного жилищного кредита в кредитных организациях»

Настоящий Порядок разработан в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Республики Таджикистан, части 2 статьи 3 Закона Республики Таджикистан «О банковской деятельности», части 2 статьи 9 Закона Республики Таджикистан «О ипотеке» и определяет форму работы с ипотечными жилищными кредитами в кредитных организациях.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий Порядок разработан в целях снижения кредитного риска в кредитных организациях при осуществлении операций по выдаче ипотечных жилищных кредитов, включая унификации параметров таких кредитов, обеспечения прозрачности рынка жилищных кредитов для потенциальных заемщиков и инвесторов.

2. Настоящий Порядок охватывают лишь необходимый минимум рекомендаций по стандартизации выдаче ипотечных жилищных кредитов. Кредитные организации вправе, принимая за основу настоящий Порядок, вводить более жесткие дополнительные требования к управлению кредитным риском при выдаче таких кредитов.

3. В настоящем Порядке используются следующие основные понятия:

ипотечный жилищный кредит (далее-кредит), – это денежные средства, предоставленной кредитной организации заемщику по кредитному договору для приобретения в собственность заемщика недвижимого имущества - готового жилья на условиях целевого использования, срочности, платности, возвратности и обеспеченности.

При этом, основным обеспечением исполнения обязательств по кредиту должна выступать приобретаемая недвижимость;

договор ипотечного жилищного кредита - договор, на основании которого кредитная организация обязуется предоставить кредит заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученный кредит и уплатить начисленные проценты по нему.

заемщик - физическое лицо, обладающее полной дееспособностью, а именно, способностью своими действиями приобретать и осуществлять

гражданские права, создавать гражданские обязанности и исполнять их в полном объеме, с которым заключается кредитный договор на приобретение жилья, подлежащего залогу в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредиту;

платежеспособность заемщика - способность заемщика своевременно и полностью выполнить свои финансовые обязательства, вытекающие из заключения договора по кредиту;

андеррайтинг – процесс оценки платежеспособности клиента, вероятности возврата им кредита, а также стоимости и состояния передаваемого в залог имущества;

первоначальный взнос – денежные средства в размере не более 40 процентов от стоимости жилья, внесенные получателем кредита на открытый в кредитной организации целевого сберегательного вклада;

сберегательный вклад – целевой сберегательный вклад, который открывается для осуществления расчетов по приобретению жилья и внесения первичного взноса в размере не более 40 процентов от стоимости жилья;

договор сберегательного вклада – договор о целевом сберегательном вкладе, который открывается для осуществления расчетов по приобретению жилья и внесения первичного взноса в размере не более 40 процентов от стоимости жилья, и его условиях;

кредитная история – совокупность кредитной информации о заемщике, которая характеризует исполнение заемщиком принятых на себя обязательств по ранее заключенным кредитным договорам и хранится в Бюро кредитных историй, оказывающих услуги по формированию, обработке и хранению кредитных историй, а также по предоставлению кредитных отчетов и сопутствующих услуг;

оценщик – юридическое или физическое лицо, имеющее лицензию, выданной соответствующей организацией имеющее право выдачи лицензии, обладающее соответствующей подготовкой, опытом, квалификацией, несущее ответственность за достоверность и обоснованность осуществляемой оценки стоимости недвижимости;

залог - способ обеспечения исполнения обязательства, в связи с которым кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за исключением случаев, установленных законом;

залогодатель - лицо, обладающее правом собственности или иным вещным правом на заложенное имущество;

залогодержатель - лицо, чьи требования по основному обязательству обеспечены залогом;

договор о залоге - одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества.

ГЛАВА II. ОЦЕНКА ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА

4. На основе анализа документально подтвержденной информации о потенциальном заемщике кредитной организацией осуществляется оценка его платежеспособности – возможности своевременно и полностью выполнять свои обязательства по обслуживанию кредита (погашению основной суммы и начисленных процентов).

5. Способность заемщика выполнять свои финансовые обязательства (платежеспособность) определяется:

- исходя из соотношения размеров расходов и доходов заемщика;
- по стабильности получаемых заемщиком доходов.

6. При оценке соотношения размеров расходов и доходов рекомендуется использовать два коэффициента:

1) Коэффициент платеж/доход, отражающий соотношение ежемесячных платежей по кредиту (основной долг и процентные платежи) к среднемесячному совокупному доходу заемщика (за вычетом налогов и иных удержаний).

Рекомендуемая величина коэффициента платеж/доход составляет не более 40%.

2) Коэффициент расходы/доход, отражающий соотношение общей суммы постоянных ежемесячных расходов к среднемесячному совокупному доходу заемщика (за вычетом налогов и иных удержаний).

Рекомендуемая величина коэффициента расходы/доход составляет не более 40%.

а) При расчете ежемесячного совокупного дохода заемщика рекомендуется учитывать доходы за последние 12 месяцев, при этом необходимо рассматривать только документально подтвержденные доходы тех лиц, которые являются солидарными заемщиками по кредитному договору. В исключительных случаях рассматривается возможность выдачи кредита заемщику, занятому менее 12 месяцев, при наличии письменной гарантии (подтверждения) с места работы (организации) о продлении трудовых отношений с заемщиком на срок более трёх лет.

б) При расчете коэффициентов платеж/доход и расходы/доход используются следующие документально подтвержденные доходы заемщика:

1) Заработная плата по основному месту работы, включая доход за сверхурочную работу и премии (в случае если подтверждена регулярность получения премии);

2) Доход от работы за неполный рабочий день и по совместительству;

3) Доход в виде дивидендов;

4) Доходы в виде процентов по вкладам, ценным бумагам;

5) Чистый доход в форме арендной платы;

6) Алименты и пособия на детей;

7) Доходы от индивидуальной предпринимательской деятельности без образования юридического лица,

8) иные документально подтвержденные доходы.

в) При определении доходов заёмщика, имеющего доходы от индивидуальной предпринимательской деятельности, необходимо потребовать и рассмотреть следующие документы:

- копия свидетельства о государственной регистрации, патент или свидетельство;

- справку налоговых органов об отсутствии задолженности перед бюджетом на момент подачи документов для получения кредита;

- договора на поставку, на оказание услуг и прочие документы, подтверждающие финансовую устойчивость заемщика и его возможности получать достаточный доход для погашения кредита в период действия кредитного договора.

г) Кредит выдается при условии уверенности кредитной организации в стабильности получения адекватного дохода заемщиком в течение предполагаемого срока кредитного договора.

д) Рекомендуются в общую сумму ежемесячных расходов включать расходы по всем выплатам, вычетам и удержаниям, производимым заемщиком в течение месяца, в том числе плату за жилье, коммунальные платежи, страховые платежи, алименты, иные обязательные ежемесячные расходы (содержание автомобиля, плата за образование, содержание, обслуживание, страхование другого движимого и недвижимого имущества и прочие).

7. При оценке стабильности получения заемщиком доходов необходимо учитывать:

- что заемщик должен быть дееспособным в возрасте старше 18 лет.

- вероятность сохранения заемщиком стабильного заработка в период действия кредитного договора. В ходе андеррайтинга и рассмотрения кредитным комитетом рекомендуется анализировать: уровень образования заемщика, перспективность специальности, востребованность профессии, соответствие заработной платы средней заработной плате на рынке по данной профессии, срок и опыт работы заемщика в данной отрасли, его успехи и достижения и т.д.

ГЛАВА III. НАДЕЖНОСТЬ ЗАЕМЩИКА

8. При оценке надежности заемщика необходимо учитывать:

- моральную готовность заемщика принимать на себя правовые и финансовые обязательства в соответствии с заключенными договорами, связанными с кредитом;

- кредитную историю заемщика (отсутствие негативной информации);

- репутацию заемщика, как в профессиональном, так и в общечеловеческом плане.

9. В целях минимизации риска неисполнения заемщиком своих обязательств рекомендуется требовать от заемщика страхование своей жизни и трудоспособности на весь период действия кредитного договора (путем своевременной пролонгации соответствующих договоров страхования либо заключения новых) таким образом, чтобы размер страхового покрытия все время был не менее величины остатка задолженности по кредиту.

а) Страхователем и застрахованным лицом по договору личного страхования должен являться заемщик, а выгодоприобретателем по договору страхования – кредитная организация, предоставивший кредит.

ГЛАВА IV. ДОСТАТОЧНОСТЬ СТОИМОСТИ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА ДЛЯ КОМПЕНСАЦИИ ПОТЕРЬ КРЕДИТНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПО КРЕДИТУ

10. Риск того, что реализация предмета залога (недвижимого имущества) не компенсирует потери кредитной организации по кредиту, определяется коэффициентом кредит/зalog, т.е. соотношением стоимости недвижимого имущества, передаваемого в зalog и суммой кредита (суммы основного долга).

а) Рекомендуемая величина коэффициента кредит/зalog составляет не более 60%.

б) При расчете данного коэффициента в качестве стоимости недвижимого имущества, передаваемого в зalog, используется минимальная из двух величин: цена недвижимого имущества в соответствии с договором купли-продажи или оценочная стоимость этого недвижимого имущества.

11. В целях снижения рисков при выдаче кредита кредитной организации рекомендуется установить следующие требования к имуществу, передаваемому в зalog:

а) Оценка стоимости недвижимого имущества, передаваемого в зalog, производится за счет средств заемщика оценщиком в соответствии с требованиями, установленными законодательством Республики Таджикистан. Оценщик должен предоставить подробный отчет о результатах оценки с обоснованиями и выводами о стоимости объекта оценки.

При этом, рекомендуется пользоваться услугами оценщиков, соответствующих следующим требованиям:

- наличие соответствующей лицензии;
- опыт работы не менее 2-х лет на рынке недвижимости.

б) Передаваемое в зalog недвижимое имущество должно быть расположено на территории Республики Таджикистан, и как минимум соответствовать следующим условиям и требованиям:

- 1) не находится в аварийном состоянии;
- 2) иметь электроснабжение и водоснабжение;
- 3) иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- 4) не является саманным, а также сборно-щитовым объектом недвижимости.

в) Передаваемое в зalog недвижимое имущество должно быть свободным от каких-либо ограничений (обременений) прав на нее, не должно быть заложено в обеспечение другого обязательства заемщика.

г) Недвижимое имущество, передаваемое в зalog, должно быть застраховано (страхование риска утраты, повреждения имущества) на весь период действия кредитного договора (путем своевременной пролонгации соответствующих договоров страхования либо заключения новых) таким образом,

чтобы размер страхового покрытия все время был не менее величины остатка ссудной задолженности по кредиту.

Страхователем по договору имущественного страхования должен являться заемщик, а выгодоприобретателем по договору страхования – кредитная организация, предоставивший кредит.

д) Право собственности на недвижимое имущество, передаваемого в залог, должно быть подтверждено соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Республики Таджикистан.

е) До заключения договора о залоге, заемщик и супруг (а), а также другие лица, определенные законодательством Республики Таджикистан должны дать нотариально заверенное согласие на передачу приобретаемого недвижимого имущества в залог.

ё) Залог недвижимого имущества должен быть зарегистрирован в уполномоченном органе по государственной регистрации недвижимого имущества.

ж) В период действия кредитного договора без письменного согласия кредитной организации не должна допускаться перепланировка, реконструкция и изменение целевого назначения имущества, передаваемого в залог.

з) Без предварительного письменного согласия кредитной организации заемщик не должен заключать другие договора о залоге, либо иным образом создавать обременения недвижимости, являющейся предметом залога.

12. Кредитная организация по своему усмотрению вправе самостоятельно дополнительно застраховать выданный заемщику кредит путем заключения со страховой организацией договора о страховании предпринимательского риска (невозврата кредита).

ГЛАВА V. АНДЕРРАЙТИНГ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРОВ

13. В ходе процедуры андеррайтинга кредитной организации необходимо оценить величину каждого риска, указанных в настоящем Порядке.

14. В рамках андеррайтинга необходимо оценить все подтверждающие документы, касающиеся самого заемщика, его доходов и расходов, произвести юридическую экспертизу правоустанавливающих документов на предмет залога и др.

15. Результаты андеррайтинга необходимо рассмотреть на заседании кредитного комитета кредитной организации.

16. Рекомендуются заключать кредитный договор только после устранения имеющихся замечаний к документам, предоставленным потенциальным заемщиком и принятия положительного решения о предоставлении кредита, а также обсуждения с заемщиком всех условий кредитования. При этом кредитный договор рекомендуется заключать по форме Приложения 1 к настоящему Порядку с соблюдением норм законодательства Республики Таджикистан.

ГЛАВА VI. ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПОСРЕДСТВОМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

17. Жильё реализуется заемщику, получивший согласие за счет его собственных средств и средств оформленного кредита.

18. Жильё реализуется продавцом, построившей или реконструировавшей данное жильё. При этом сведения о стоимости жилья официально предоставляются продавцом в кредитную организацию.

19. После принятия кредитной комитетом положительного решения о выдаче кредита кредитная организация в трехдневный срок письменно уведомляет об этом заемщика. В письменном уведомлении указывается также необходимость в пятидневный срок явки заемщика в кредитную организацию для открытия целевого сберегательного вкладного счета.

20. После принятия положительного решения о выдаче кредита при покупке жилья заемщик в установленном порядке открывает целевой сберегательный вкладной счет в кредитной организации для внесения предварительного взноса в размере не более 40 процентов от установленной стоимости жилья.

При этом заемщиком подписывается отдельный сберегательный вкладной договор, на него открывается сберегательный депозитный (вкладной) счет, и средства предварительного взноса должны быть внесены, но не позже даты выдачи кредита.

21. Кредитная организация представляет в письменной форме имя заемщика, внесший взнос на целевой сберегательный вкладной счет в размере не более 40 процентов от стоимости покупаемого жилья в продавцу, который осуществляет продажу жилья.

22. Данное письменное сведение о заемщике, внесший взнос на целевой сберегательный вкладной счет в размере не более 40 процентов от стоимости жилья может служить основанием продавцу для заключения договора с данным заемщиком о продаже жилья.

23. После внесения средств в размере не более 40 процентов от стоимости покупаемого жилья заемщик в установленном порядке заключает с продавцом договор купли-продажи жилья в 3-х экземплярах, и один экземпляр представляется в кредитную организацию.

24. В случае невнесения заемщиком взноса на целевой сберегательный вкладной счет в размере не более 40 процентов от стоимости жилья в порядке, установленным в статье 19 данного Порядка, кредитная организация посылает ему письменное предупреждение о том, что в течение пяти дней необходимо внести средства на сберегательный вкладной счет и что в противном случае договор будет расторгнут.

25. После покупки жилья, установленном законодательством порядке, заемщик представляет в кредитную организацию прошедшие в установленном порядке государственную регистрацию копии документов, подтверждающих право владения жильем (на основании договора купли-продажи), и, оформив в

установленном порядке договор об ипотеке, осуществляет его государственную регистрацию.

После государственной регистрации заемщиком оформленного ипотечного договора кредитная организация в соответствии с письменным поручением заемщика переводит на специальный финансируемый депозитный счет продавца средства, внесенные заемщиком на его сберегательный вкладной счет в размере не более 40 процентов от стоимости покупаемого жилья, и средства кредита, оформленные на остальную часть стоимости жилья.

26. При изменении стоимости квартиры заемщик должен довести средства предварительного взноса, внесенные на сберегательный вкладной счет для приобретения квартиры, до размера не более 40 процентов от окончательной стоимости квартиры путем внесения дополнительного взноса в срок, установленный в данном Порядке.

27. Кредитная организация не несет ответственности за своевременную постройку жилья, сдачу в эксплуатацию, изменение цен, качество и окружающую инфраструктуру. Данные отношения решаются между продавцом, покупателем и другими уполномоченными организациями в порядке, установленном законодательством.

Приложение 1 к Порядку
по предоставлению ипотечного
жилищного кредита
в кредитных организациях»

КРЕДИТНЫЙ ДОГОВОР

г. _____

« _____ » _____ г.

Кредитная организация, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «кредитор», с одной стороны, и

г-н (г-жа) _____, удостоверение личности № _____, выдан _____, дата выдачи _____, проживающий (-ая) по адресу: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «заемщик», с другой стороны, далее при упоминании совместно именуемые «стороны», а по отдельности как указано выше либо «сторона», заключили настоящий договор на ипотечный жилищный кредит (именуемый в дальнейшем «договор») о нижеследующем:

РАЗДЕЛ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с договором кредитор предоставляет заемщику кредит в размере (_____) _____ (далее по тексту – «кредит»), на условиях целевого использования, обеспеченности, срочности, платности, возвратности, обеспеченности и иных условиях договора.

1.2. Заемщик обязуется возратить кредит, с уплатой процентов (далее по тексту - проценты), в соответствии с условиями договора.

РАЗДЕЛ 2. УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

2.1. Кредит предоставляется сроком на ____ (_____) месяцев.

2.2. Кредит предоставляется на следующие цели: _____ (приобретение жилья), обладающего следующими характеристиками (количество комнат, площадь, этаж и др.), расположенной(-ого) по адресу: _____.

2.3. Кредит предоставляется в _____ (вид валюты) в наличной или безналичной форме путем перечисления всей суммы кредита на счет № _____ в _____ (наименование кредитной организации), открытый на имя заёмщика, не позднее ____ (____) рабочих дней, считая с даты: _____.

2.4. Погашение кредита и выплата процентов по кредиту осуществляется заемщиком не позднее сроков, предусмотренных графиком поэтапного погашения, являющимся Приложением №1 к договору (далее по тексту – график погашения), в соответствии с условиями договора.

2.5. Кредит предоставляется заемщику при условии:

- оплаты заемщиком разницы между стоимостью приобретаемой недвижимости, указанной в статье 10 и суммой предоставляемого кредита из собственных средств заемщика в размере ____ (_____) и внесением вышеуказанной суммы на счет, указанный в п.2.3.;

- заключения заемщиком договоров страхования, предусмотренных п 5.4.5.;

- достоверности и полноты информации, представленной заемщиком кредитору, в соответствии с договором, в том числе указанной в “заявке на получение кредита”.

2.6. Зачисленные согласно п.2.3 и п.2.5. денежные средства по распоряжению заемщика перечисляются в счет оплаты по договору купли-продажи _____ (квартиры/иной недвижимости) на счет _____ (продавца) недвижимости в _____ (наименование кредитной организации) или (зачисляются на депозитный счет нотариусов/ выдаются заемщику для оплаты по договору купли-продажи наличным расчетом).

2.7. Задолженность по договору, в том числе сумма основного долга по кредиту и процентов по нему, может быть погашена заемщиком досрочно на условиях, предусмотренных Разделом 6 договора.

2.8. Настоящим заемщик дает свое согласие на безакцептное списание с любых банковских счетов заемщика суммы кредита, начисленных процентов и всех штрафных санкций (если таковые будут начислены), которым кредитор может воспользоваться при наступлении условий, указанных в п. 5.1.3.

РАЗДЕЛ 3. ПРОЦЕНТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ КРЕДИТОМ

3.1. Размер годовой процентной ставки по кредиту составляет _____(_____) процентов годовых от суммы кредита.

3.2. Проценты начисляется на сумму остатка основного долга по кредиту, исходя из фактического числа дней пользования кредитом.

3.3. Отсчет срока для начисления процентов начинается со дня предоставления кредита, день погашения не входит в срок начисления процентов.

3.4. Уплата процентов производится заемщиком не позднее сроков, предусмотренных графиком погашения.

3.5. Под датой уплаты процентов понимается дата зачисления суммы процентов на счет, указанный в п.8.1.

РАЗДЕЛ 4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАЕМЩИКА ПО ДОГОВОРУ

4.1. Обеспечением исполнения заемщиком своих обязательств по договору является:

_____, расположенная (-ый) по адресу:
_____, оценочной стоимостью _____ (_____)
_____, согласно договору о залоге № _____ от «__» _____ года,
являющегося неотъемлемой частью договора (далее по тексту – «предмет
залога»).

4.2. Помимо предмета залога, указанного в п.4.1., заемщик отвечает по своим обязательствам по договору всем своим имуществом, на которое может быть обращено взыскание в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

4.3. Иное обеспечение исполнения обязательств заемщика по договору
_____.

РАЗДЕЛ 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Кредитор вправе:

5.1.1. В любое время осуществлять проверку по документам фактическое финансовое состояние заемщика, целевое использование кредита, наличие, использование, сохранность, состояние и условия содержания предмета залога.

5.1.2. Досрочно предъявлять к взысканию задолженность по договору, включая сумму основного долга по кредиту, сумму начисленных процентов, сумму неустойки, на условиях и в случаях, установленных договором, в том числе списать со счета заемщика, открытого в порядке, установленном п.5.2.3.

5.1.3. В безакцептном порядке, без дополнительного согласия заемщика, списать с любых счетов заемщика, открытых в любых кредитных организациях, осуществляющих отдельные виды банковских операций в Республике Таджикистан и за ее пределами, в том числе со счета заемщика, открытого в порядке, установленном п.5.2.3., сумму задолженности, включая сумму основного долга по кредиту, процентов, начисленного за пользование кредитом, штрафов, пени, расходов и убытков, подлежащих уплате/возмещению заемщиком кредитору в соответствии с договором и договором о залоге, указанным в п.4.1., в случае:

- непогашения в сроки, установленные договором, кредита и/или начисленных процентов;
- одно из заявлений и/или гарантий, сделанных заемщиком в договоре было недействительно или стало недействительным в период действия договора;
- наступления любого из случаев, указанных в Разделе 7.

5.1.4. В случае изменения условий формирования заемных ресурсов, связанных с внесением изменений и дополнений в действующие нормативные правовые акты и/или принятия новых нормативных правовых актов в Республики Таджикистан, регулирующих банковские, гражданские и/или финансовые отношения, в одностороннем порядке изменять условия договора, в том числе ставку процентов и размер штрафных санкций, письменно уведомив заемщика о таком изменении за пять дней.

При этом заемщик в течение пяти рабочих дней с момента получения письменного уведомления кредитора, принимает измененные кредитorem, в

соответствии с настоящим пунктом договора, условия, либо, в срок, установленный кредитором, досрочно погашает задолженность по договору, включая сумму основного долга по кредиту, проценты, начисленные до даты досрочного погашения кредита, суммы неустойки (при наличии таковой).

5.1.5. Требовать от заемщика документального подтверждения заявлений и гарантий, указанных в заявке на получение кредита.

5.1.6. Обратить взыскание на предмет залога в случае нарушения заемщиком условий предоставления кредита, указанных в Разделе 2 и/или своих обязательств по договору, в соответствии с условиями договора, договора о залоге, указанного в п.4.1. и законодательством Республики Таджикистан.

5.1.7. Осуществлять уступку своих прав и обязанностей по договору в соответствии с условиями Раздела 10.

5.1.8. В случае не погашения задолженности в сроки, установленные договором, в одностороннем порядке изменять очередность погашения задолженности заемщика перед кредитором, установленную п.8.9.

5.1.9. Не принимать досрочное погашение задолженности по инициативе заемщика, в случае невыполнения заемщиком условий Раздела 6.

5.1.10. Требовать от заемщика предоставления иного недвижимого имущества в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщика, помимо предмета залога, в случае, предусмотренном п.5.4.8.

5.1.11. В случае реализации заемщиком права, предусмотренного п.5.2.3. списывать в безакцептном порядке денежные средства в счет погашения задолженности заемщика, со счета заемщика, открытого в порядке, установленном п.5.2.3. 5.1.12. Осуществлять все предусмотренные законодательством Республики Таджикистан права кредитора, выступающего залогодержателем в соответствии с договором о залоге, указанным в п.4.1..

5.1.13. Не принимать исполнение обязательств по договору в части погашения суммы основного долга по кредиту и начисленных процентов по нему, до наступления соответствующего срока, указанных в графике погашения, либо, по усмотрению кредитора, засчитать погашение суммы основного долга по кредиту и начисленных процентов по нему только в сроки, предусмотренные графиком погашения.

5.2. Заемщик вправе:

5.2.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат кредита на условиях и в сроки, предусмотренные договором.

5.2.2. Открывать счета в кредитных организациях Республики Таджикистан, для осуществления платежей, с письменным уведомлением кредитных организаций, в которых открыты эти счета, о своем согласии на безакцептное списание кредитором средств с этих счетов в соответствии с договором.

5.2.3. Получать от кредитора информацию об услугах по предоставлению кредитов кредитором, правилах досрочного погашения задолженности и иную информацию, необходимую и достаточную для реализации своих прав и выполнения своих обязанностей по договору.

5.3. Кредитор обязуется:

5.3.1. Предоставить кредит в сумме, в сроки и на условиях, предусмотренных договором.

5.3.2. Не разглашать третьим лицам информацию о совершаемых платежах и переводах денежных средств заемщика и состоянии его счетов в соответствии с условиями договора, за исключением случаев, предусмотренных договором и договором о залоге, указанным п.4.1.

5.3.3. При частичном досрочном погашении суммы основного долга по кредиту согласно Разделу 6, осуществлять перерасчет суммы основного долга, в соответствии с условиями договора.

5.3.4. По требованию заемщика предоставлять последнему информацию об услугах по предоставлению кредитов кредитором, правилах досрочного погашения задолженности и иную информацию, необходимую и достаточную для реализации прав и выполнения своих обязанностей заемщиком по договору.

5.4. Заемщик обязуется:

5.4.1. Использовать кредит в соответствии с его целевым назначением, указанным в п.2.2.

5.4.2. Своевременно и в полном объеме вносить платежи в счет погашения суммы основного долга по кредиту и процентов по нему, не позднее сроков и в размерах, предусмотренных графиком погашения.

5.4.3. Немедленно извещать кредитора обо всех обстоятельствах, способных повлиять на надлежащее исполнение обязательств по договору, в том числе при наложении ареста на предмет залога, иное имущество заемщика и/или банковские счета заемщика, при получении заемщиком претензий и исковых заявлений, направленных заемщику третьими лицами.

5.4.4. В течение десяти рабочих дней с даты предъявления письменного требования кредитора, предоставлять последнему:

- информацию и прочие документы, необходимые для проверки наличия, использования, сохранности, состояния и условия содержания предмета залога;
- документы, позволяющие получить информацию относительно финансового состояния заемщика и целевого использования кредита;
- документы, подтверждающие заявления и гарантии заемщика, указанные в договоре;
- иные документы по запросу кредитора.

5.4.5. До получения суммы кредита, либо в установленный кредитором срок заключить со страховой компанией, предварительно письменно согласованные с кредитором, договоры страхования и обеспечить их непрерывное действие на весь срок действия договора, на сумму, указанную кредитором, а именно:

- договор страхования жизни и потери трудоспособности заемщика;
- договор страхования предмета залога от рисков пожара, землетрясения, удара молнии, наводнения, противоправных действий третьих лиц, других случаев, влекущих повреждение, порчу или утрату предмета залога;

Выгодоприобретателем по договорам страхования, указанным в п.5.4.5., должен выступать кредитор. Заемщик не вправе изменять в одностороннем порядке выгодоприобретателя в вышеуказанных договорах страхования.

5.4.6. В период действия договора предоставлять кредитору договоры страхования, подтверждающие наличие заключенных действующих договоров страхования либо пролонгацию действия ранее заключенных договоров страхования, в течение двадцати календарных дней с момента прекращения действия предыдущего договора страхования;

5.4.7. В случае прекращения действия договора(ов) страхования, указанных в п.5.4.5., вследствие наступления страхового случая, заемщик обязан, по письменному согласованию с кредитором, возобновить договор(ы) страхования на условиях, письменно согласованных с кредитором, в течение пяти рабочих дней с момента получения уведомления от кредитора, страховой компании либо ее агентов.

5.4.8. Без письменного предварительного согласия кредитора не проводить и не допускать проведение перепланировки, реконструкции предмета залога и изменение его целевого назначения.

В случае, если заемщик, с нарушением требования настоящего пункта договора произвел, либо допустил проведение реконструкции, перепланировки, изменение целевого назначения предмета залога, то заемщик, по первому письменному требованию кредитора обязан в срок, установленный в письменном требовании кредитора, за свой счет провести регистрацию соответствующих изменений в уполномоченных государственных органах, в соответствии с законодательством Республики Таджикистан либо, по усмотрению кредитора, обеспечить приведение предмета залога в первоначальное состояние, существовавшее до проведения реконструкции, перепланировки и/или изменения целевого назначения. При этом, кредитор оставляет за собой право предъявить к заемщику требование о досрочном погашении задолженности, включая сумму основного долга по кредиту, начисленных процентов по нему, суммы неустойки, в соответствии с условиями договора либо предъявить заемщику требование о предоставлении равноценного обеспечения исполнения обязательств заемщика иным недвижимым имуществом.

5.4.9. Без предварительного письменного согласия кредитора не заключать другие договоры залога, либо иным образом создавать обременения недвижимости, являющейся предметом залога.

5.4.10. Своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные услуги, все налоги и сборы, страховые и иные платежи, связанные с предметом залога, а также платежи, предусмотренные договором либо вытекающие из него.

5.4.11. В случае принятия заемщиком решения досрочно погасить сумму задолженности, в том числе в случае, предусмотренном п.5.1.4., заемщик обязуется в срок, установленный кредитором, совершить все действия, необходимые для оформления измененных условий, в том числе подписать дополнительные соглашения к договору и/или договору о залоге, указанному в п.4.1. и иных документов, необходимых для оформления изменений.

5.4.12. В случае реализации заемщиком права, предусмотренного п.5.2.3., предоставить кредитору копию заявления на безакцептное списание денег со счета заемщика, открытого в порядке, предусмотренным п.5.2.3., в течение трех рабочих дней с момента открытия счета в порядке, предусмотренном п.5.2.3.. В случае изменения реквизитов счета заемщика, открытого в порядке, установленном в п.5.2.3., либо иных сведений, связанных с данным счетом, предоставить кредитору копию Заявления на безакцептное списание денег со счета заемщика, с учетом измененных реквизитов/сведений, в течение трех рабочих дней с момента соответствующего изменения.

5.4.13. После полного погашения задолженности заемщика, в том числе суммы основного долга по кредиту, суммы начисленных процентов по нему и иных сумм, причитающихся с заемщика в соответствии с условиями договора и договора о залоге, указанного в п.4.1., самостоятельно осуществить все действия, необходимые для регистрации прекращения обременения на предмет залога в уполномоченном органе по государственной регистрации.

РАЗДЕЛ 6. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ДОГОВОРУ ПО ИНИЦИАТИВЕ ЗАЕМЩИКА

6.1. В течение срока действия договора заемщик вправе погасить всю сумму задолженности, либо частично погасить сумму основного долга по кредиту, на условиях, предусмотренных договором.

6.2. Заемщик вправе частично погасить сумму основного долга по кредиту на следующих условиях:

6.2.1. сумма досрочного погашения основного долга по кредиту должна составлять не менее _____ (_____).

6.2.2. с выплатой начисленных процентов до даты досрочного погашения кредита, согласно условиям договора.

6.2.3. с выплатой штрафа, при наступлении условий, указанных в п.6.4..

6.3. Заемщик в течение действия договора вправе погасить всю сумму задолженности по договору, письменно уведомив кредитора за три рабочих дня до даты предполагаемого досрочного погашения.

6.4. В случае погашения заемщиком всей суммы задолженности по договору либо частичного досрочного погашения суммы основного долга по кредиту, заемщик до предполагаемого досрочного погашения обязан согласовать с кредитором действия по досрочному погашению, подписать документы, необходимые для оформления досрочного погашения. В срок, установленный кредитором, заемщик обязан получить от кредитора измененный график погашения.

6.5. В случае, если заемщик частично погашает сумму основного долга по кредиту с выполнением условий п.6.2., то кредитор производит перерасчет ежемесячного аннуитетного платежа исходя из нового остатка ссудной задолженности, по формуле указанной в п.8.5..

РАЗДЕЛ 7. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ДОГОВОРУ ПО ИНИЦИАТИВЕ КРЕДИТОРА

7.1. Кредитор в одностороннем порядке вправе досрочно предъявить к взысканию в полном объеме сумму задолженности заемщика, в том числе сумму основного долга по кредиту, сумму начисленных процентов нему и иные суммы, причитающиеся с заемщика в соответствии с условиями договора и договора о залоге, указанного в п.4.1., в следующих случаях:

7.1.1. Если заемщик вовлечен в судебный процесс с суммой иска, составляющей значительную величину по отношению к сумме кредита и/или если на имущество заемщика и/или на его счета наложен арест или обращено взыскание (или существует реальная угроза этого);

7.1.2. Если заемщик уклоняется от предоставления недвижимости, в качестве обеспечения исполнения обязательств по договору, в случае порчи или уничтожения предмета залога или возникновения такой угрозы;

7.1.3. Если заемщик либо залогодатель по договору о залоге, указанному в п.4.1., нарушает условия кредитования, указанные в Разделе 2, и/или не выполняет/ или выполняет ненадлежащим образом обязательства по договору и/или договору о залоге, указанному в п.4.1., а также в случае, если заемщик (залогодатель) осуществляет действия, направленные на уменьшение размера или стоимости предмета залога;

7.1.4. В случае, если одно из заявлений и/или гарантий заемщика, указанных в заявке на получение кредита, было недействительно или стало недействительным в период действия договора;

7.1.5. В случае непредставления документов, указанных в п.5.4.4., в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты предъявления требования кредитора;

7.1.6. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения договора заемщиком п.5.4.5., п.5.4.6., п.5.4.7., п.5.4.8.

7.2. В случае неисполнения заемщиком требования кредитора о досрочном погашении задолженности в полном объеме в случаях, предусмотренных договором, в срок, установленный кредитором, кредитор вправе обратиться к предмету залога в порядке, предусмотренном договором о залоге, указанным в п.4.1. и законодательством Республики Таджикистан.

7.3. В указанных в настоящей статье договора случаях, кредитор вправе предпринять все предусмотренные законодательством Республики Таджикистан, настоящим договором и/или договором о залоге, указанным в п.4.1., меры для защиты его прав и интересов и/или возврата заемщиком задолженности по договору. Все затраты, произведенные кредитором в этой связи, возмещаются заемщиком.

РАЗДЕЛ 8. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Заемщик обеспечивает возврат кредита и начисленных процентов по нему, в установленные договором сроки, путем внесения наличных денег в кассу кредитора и/или перечисления на расчетный счет кредитора №

_____ в _____, а в случае реализации заемщиком права, предусмотренного п.5.2.3. – в порядке, установленном п.8.2..

8.2. В случае реализации заемщиком права, предусмотренного п.5.2.3., заемщик обеспечивает возврат кредита и начисленных процентов по нему в установленные договором сроки, путем списания кредитором в безакцептном порядке суммы основного долга по кредиту и начисленных процентов по нему, со счета заемщика, открытого в порядке, предусмотренном п.5.2.3.. При отсутствии денег на счете заемщика, открытого в порядке, предусмотренном п.5.2.3., заемщик обязан погасить сумму задолженности по кредиту в размере и сроки, установленные договором, путем внесения наличных денег в кассу кредитора и/или перечисления на расчетный счет кредитора, указанный в п.8.1..

8.3. Все платежи по договору будут осуществляться заемщиком со счетов, свободных от каких либо запретов и ограничений.

8.4. Датой предоставления кредита является дата зачисления кредитором денежных средств на счет, указанный в п.2.3..

8.5. Погашение заемщиком суммы кредита и начисленных процентов по нему производится ежемесячными платежами (ЕП) не позднее сроков, указанных в графике погашения и исчисляется по следующей формуле:

$$(I/100/12)$$

$$\text{Ежемесячный платеж (ЕП)} = K * \text{-----}, \text{ где}$$

-n

$$1 - (1 + (I/100/12))$$

K - сумма кредита, указанная в п.1.1.;

I - годовая ставка процента, указанная в п. 3.1;

n - общий срок кредитования, в месяцах, указанный в п.2.1;

8.6. Платежи в счет погашения задолженности, поступившие от заемщика до _____ местного времени текущего дня, считаются уплаченными в текущем дне, платежи в счет погашения задолженности по договору, поступившие от заемщика после _____ местного времени текущего дня, считаются уплаченными в следующем рабочем дне.

8.7. Если срок уплаты суммы основного долга по кредиту и/или начисленных процентов по нему выпадает на нерабочий (выходной, праздничный) день, то перечисление денег заемщиком в счет погашения задолженности по договору производится в первый, следующий за ним, рабочий день.

8.8. Факт перевода денег в пользу какой-либо из сторон по договору (по требованию другой стороны) должен быть подтвержден стороной-плательщиком путем предоставления другой стороне копии платежного документа, подтверждающего факт такого перевода (платежного поручения, платежного телекса и т.д.).

8.9. Суммы, выплачиваемые заемщиком по условиям договора, направляются кредитором на погашение задолженности по договору в соответствии с законодательством Республики Таджикистан в следующей очередности:

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____;
- 4) _____;
- 5) _____;
- 6) _____;
- 7) _____;
- 8) _____.

8.10. В случае, установленном п.5.1.8., суммы денег, поступающие от заемщика, в соответствии с условиями договора, направляются на погашение задолженности в очередности, установленной кредитором.

РАЗДЕЛ 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Сделки, нарушающие в прямой и/или скрытой форме требования и условия договора и/или договора о залоге, указанного в п.4.1., являются недействительными, а лица, виновные в их совершении, несут ответственность, установленную законодательством Республики Таджикистан.

9.2. За каждый день нарушения срока (сроков) уплаты процентов, установленного графиком погашения, кредитор вправе начислить и взыскать с заемщика, а заемщик обязуется выплатить кредитору пеню в размере ____% (_____) процента от суммы неуплаченного в срок процентов, за каждый день просрочки. При этом кредитор вправе по своему усмотрению освободить заемщика от исполнения обязанности по уплате пени, установленной настоящим пунктом договора полностью либо частично.

9.3. За каждый день нарушения срока (сроков) уплаты суммы основного долга по кредиту, установленного графиком погашения, кредитор вправе начислить и взыскать с заемщика, а заемщик обязуется выплатить кредитору пеню в размере ____% (_____) процента от суммы неуплаченного в срок основного долга по кредиту, за каждый день просрочки. При этом кредитор вправе, по своему усмотрению, освободить заемщика от исполнения обязанности по уплате пени, установленной настоящим пунктом договора, полностью либо частично.

9.4. Уплата неустойки (пени, штрафа) и/или возмещение убытков в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств заемщиком, не освобождают заемщика от надлежащего исполнения своих обязательств по договору.

9.5. Кредитор вправе в одностороннем порядке приостанавливать и возобновлять начисление пени, предусмотренной п.9.2. и п.9.3..

9.6. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение иных обязательств по договору, стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

9.7. В случае нарушения кредитором срока предоставления кредита, предусмотренного п.2.3., кредитор выплачивает заемщику неустойку в виде пени в размере ____% (_____) процента от суммы не предоставленного кредита за каждый календарный день просрочки. Действие настоящего пункта не распространяется на отказ кредитора в предоставлении заемщику кредита в случаях, установленных законодательством и настоящим договором.

РАЗДЕЛ 10. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

10.1. Заемщик согласен с тем, что передача/уступка третьим лицам как отдельных, так и всех прав и обязанностей по договору допускается только с предварительного письменного согласия кредитора.

10.2. Кредитор вправе, без согласия и/или уведомления заемщика, уступать свои права и/или обязанности по договору полностью или частично третьим лицам, в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

10.3. При уступке кредитором своих прав и/или обязанностей по договору третьим лицам (в частности право требования к заемщику), в соответствии с п.10.2., обязанность за уведомление заемщика (как должника) о смене кредитора, лежит на новом кредиторе. Риск неблагоприятных последствий, вызванных не уведомлением заемщика о смене кредитора, несет новый кредитор.

В целях настоящего договора, под третьими лицами в настоящем пункте и по тексту понимаются любые лица, помимо сторон договора.

РАЗДЕЛ 11. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

11.1. Под конфиденциальной информацией в настоящей статье понимаются сведения, включающие в себя банковскую, коммерческую, служебную тайну каждой из сторон договора, к которой нет свободного доступа, имеющие действительную и потенциальную ценность для стороны, разглашение которой может нанести ущерб данной стороне.

11.2. Разглашение сведений, составляющих конфиденциальную информацию, в том числе распространение и передача их третьим лицам, в любой доступной форме, запрещается, помимо случаев, указанных в договоре.

11.3. Разглашение сведений, составляющих конфиденциальную информацию допускается в следующих случаях:

- 1) предоставление сведений аудиторам, акционерам кредитора, инвесторам;
- 2) предоставление сведений по требованию суда, правоохранительным и иным государственным органам, в соответствии с законодательством Республики Таджикистан;
- 3) предоставление сведений в случае уступки кредитором третьим лицам своих прав и/или обязанностей по договору и/или договору о залоге, указанному в п.4.1.;

4) предоставление сведений, в случае получения предварительного письменного согласия другой стороны на такое разглашение, в объеме и на условиях, указанных в письменном согласии;

11.4. В случае разглашения сведений, составляющих конфиденциальную информацию, виновная сторона в соответствии с законодательством Республики Таджикистан возмещает другой стороне убытки, понесенные последней в связи с разглашением.

РАЗДЕЛ 12. УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. Любые письменные уведомления или иные документы, подлежащие представлению по договору и/или договору о залоге, указанному в п.4.1., заемщику, считаются представленными при доставке их получателю нарочным под расписку или отправке заказной почтой по адресу:

_____.

12.2. Кредитор вправе направлять заемщику любые уведомления по договору и/или договору о залоге, указанному в п.4.1. посредством электронной почты по следующему электронному адресу:_____.

12.3. При изменении адреса для доставки, электронного адреса, указанных в настоящей статье договора, заемщик обязан в письменном виде уведомить об этом кредитора в течение пяти календарных дней с момента соответствующего изменения. При этом в случае, если заемщик не сообщил кредитору в установленные в настоящем пункте договора сроки новые данные, то все уведомления или иные документы, направленные кредитором по адресу для доставки, электронному адресу заемщика, сообщенными заемщиком кредитору ранее, считаются надлежащим образом доставленными заемщику.

12.4. В случае изменения данных удостоверения личности (паспорта), место проживания, реквизитов счета, открытого заемщиком в соответствии с п.5.2.3., иных сведений, ранее сообщенных заемщиком кредитору, заемщик обязан в письменной форме уведомить об изменении (изменениях) кредитора, в течение пяти календарных дней с момента соответствующего изменения.

РАЗДЕЛ 13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

13.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного выполнения сторонами всех обязательств.

РАЗДЕЛ 14. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

14.1. Разногласия и споры, возникшие в процессе исполнения договора, разрешаются сторонами путем переговоров, в целях выработки взаимоприемлемых решений.

14.2. Все споры и разногласия между сторонами, которые невозможно урегулировать путем переговоров, подлежат разрешению в судебном порядке, в соответствии с законодательством Республики Таджикистан.

РАЗДЕЛ 15. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

15.1. Все изменения и дополнения к договору оформляются дополнительным соглашением, если иное не предусмотрено договором. Дополнительные соглашения к договору, подписываются сторонами, подписи которых скрепляются печатями сторон(ы).

Дополнительные соглашения прилагаются к договору и становятся его неотъемлемой частью с момента подписания соответствующего дополнительного соглашения сторонами, за исключением случаев, когда в соответствующем дополнительном соглашении не указано иное.

15.2. Одностороннее расторжение договора не допускается.

15.3. Все расходы, связанные с заключением и исполнением договора, а также заключением и исполнением дополнительных соглашений, возлагаются на заемщика.

15.4. В случае, когда какое-либо из положений договора будет признано недействительным вследствие противоречия данного положения законодательству Республики Таджикистан, остальные положения договора остаются в силе.

15.5. В случае смерти заемщика, застрахованного в соответствии с условиями п.5.4.5., кредитор вправе потребовать от наследников заёмщика досрочного исполнения обязательств путем предъявления письменного требования о частичном досрочном возврате суммы кредита, начисленных процентов и суммы пеней в случае, если сумма причитающегося страхового возмещения меньше полного объема требований по договору.

15.6. Во всех случаях, не урегулированных договором, стороны руководствуются законодательством Республики Таджикистан.

15.7. Подписанием договора заёмщик предоставляет кредитору своё согласие на предоставление и получение последним из базы данных бюро кредитных историй сведений о заёмщике, заключаемой сделке, информации, связанной с исполнением заёмщиком и кредитором своих обязательств по договору и/или договору о залоге, указанному в п.4.1., а также иных сведений, предоставление которых будет необходимо.

15.8. Настоящий договор составлен на _____ страницах, в _____ экземплярах, и вручен каждой стороне.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

КРЕДИТОР

адрес

ЗАЕМЩИК

адрес

Подписи и печати:

От КРЕДИТОРА:

Приложение к кредитному
договору №_____ от _____г.
График поэтапного погашения

Денежная единица: _____
Заемщик: _____
Сумма: _____
Счет: _____
Срок: до _____
Годовая процентная ставка: _____

№ мес.	Дата погашения	Ежемесяч- ный платеж	Выплата по основному долгу	Выплата по процентам	Остаток основного долга	Всего погашено
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
3						
4						
5						
6						
Итого:						

КРЕДИТОР

ЗАЕМЩИК

Подписи и печати: