

Общие условия договора ипотечного займа

Общие условия договора ипотечного займа

1. Термины и определения, применяемые в Общих условиях договора ипотечного займа

Ипотечный займ – денежные средства, предоставленные Кредитором Заемщику/Созаемщикам в размере и на условиях, предусмотренных Договором займа, под залог недвижимого имущества в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в том числе с лимитом заимствования.

Кредитор – Кредитный потребительский кооператив «ФИНАНС», место нахождения постоянно действующего исполнительного органа – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 101 «А», тел.: 8(8362)23-25-45, сайт: www.mkfinans.ru, является членом НП «саморегулируемая организация кредитных кооперативов «Содействие», учтен в реестре членов организации за № 018 от 14.10.2010г.

Заемщик (в контексте договора займа) – физическое или юридическое лицо, являющееся членом кооператива –Кредитора, участвующее в финансовой взаимопомощи путем заключения с Кредитором договора займа с целью получения ипотечного займа и/или получившее ипотечный заем по такому договору.

Созаемщики – физические и/или юридические лица (два или более), являющиеся членами кооператива-Кредитора, участвующие в финансовой взаимопомощи и заключившие с Кредитором договор займа с целью получения ипотечного займа и/или получившие ипотечный заем по договору займа и несущие солидарную ответственность по своим обязательствам.

Титульный созаемщик (далее также Заемщик) – один из Созаемщиков, действующий в их интересах и исполняющий от лица всех Созаемщиков, с их общего согласия, обязательства и действия, связанные с получением и возвратом суммы займа, внесения платежей по Договору, а также иные действия, предусматривающие подписание и предоставление Кредитору поручения(й), заявления(й) и иных документов в соответствии с Договором. Указание на Титульного созаемщика содержится в Индивидуальных условиях Договора.

Договор — договор ипотечного займа, заключенный между Заемщиком/Созаемщиками и Кредитором, согласно которому Кредитор предоставляет Заемщику/Созаемщикам заем на условиях, определенных в настоящих Общих условиях договоров ипотечных займов (далее по тексту также Общие условия Договора) и Индивидуальных условиях договора ипотечного займа (далее по тексту также Индивидуальные условия Договора).

График платежей – документ, содержащий информацию о суммах и датах платежей заемщика по договору ипотечного займа с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга по займу, и сумм, направляемых на погашение процентов, а также общей суммы выплат заемщика в течение срока действия Договора, определенной исходя из условий Договора, действующих на дату заключения Договора.

Полная стоимость кредита – выраженные в процентах годовых затраты Заемщика/Созаемщиков по получению и обслуживанию займа, рассчитываемые в соответствии с требованиями законодательства.

Проценты за пользование Заемом (далее также Проценты) – денежные средства, подлежащие уплате Заемщиком Кредитору за пользование заемными средствами, исчисляемые в процентах годовых от задолженности по займу, в размере, в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

Неустойка – денежная сумма, которую Заемщик/Созаемщики обязан(ы) уплатить Кредитору за нарушение обязательств по Договору.

2. Порядок предоставления займа

2.1. Ипотечный займ предоставляется Заемщику на основании Договора и заявления о выдаче займа.

Выдача Займа осуществляется в течение пяти рабочих дней после получения от Заемщика документов, подтверждающих выполнение условий, необходимых для выдачи займа, в соответствии с пунктом 2.4 настоящих условий.

Предоставление займа осуществляется, как правило, после государственной регистрации залога недвижимого имущества. В исключительных случаях, по заявлению Заемщика, предоставление займа может осуществляться частями, с указанием в индивидуальных условиях договора займа сумм и сроков предоставления денежных средств или порядка их определения.

2.2. Займ, предоставляется, как правило, в безналичной форме. По заявлению Заемщика/созаемщика денежные средства перечисляются на его счет, открытый в кредитной организации. Займ, предоставляемый под залог имеющегося нежилого недвижимого имущества или для покупки нового, а также жилого в случаях, если Заемщик не планирует погашать этот займ с использованием средств материнского (семейного) капитала, предоставляемого государством, и отсутствия иных ограничений, установленных законодательством, может также предоставляться наличными денежными средствами или путем перечисления денежных средств, на счет продавца, указанный в письменном заявлении Заемщика.

2.3. Датой фактического предоставления Займа является дата списания денежных средств (в том числе части займа) со счета Кредитора или выдачи денежных средств из кассы Кредитора Заемщику.

2.4. Денежные средства по ипотечным займам выдаются после выполнения Заемщиком следующих условий.

2.4.1. При выдачи займа под залог существующего недвижимого имущества — после предоставления документов, подтверждающих государственную регистрацию договора залога (ипотеки) этого имущества в пользу Кредитора.

2.4.2. При выдачи займа на покупку недвижимого имущества — после предоставления документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности Заемщика (Созаемщиков) на приобретаемый(е) Объект(ы) недвижимости и его(их) залог в силу закона в пользу Кредитора. А в случае, если стоимость приобретаемого объекта недвижимости больше суммы займа, дополнительно расписки или платежных документов, подтверждающих передачу собственных денежных средств Заемщика за Объекты недвижимости продавцу.

2.4.3. При выдачи займа на строительство недвижимого имущества, за исключением долевого (п. 2.4.4) после предоставления разрешения на строительство и документов, подтверждающих государственную регистрацию залога земельного участка и (или) объекта незавершенного строительства (при его наличии). А в случае, если денежные средства выдаются по этапам строительства объекта недвижимости — дополнительно документы, подтверждающие покупку материалов и (или) выполнения работ предыдущего этапа строительства.

2.4.4. При выдачи займа на строительство недвижимого имущества, по договору долевого строительства — документов, подтверждающих государственную регистрацию залога прав требования участника долевого строительства в пользу Кредитора. А в случае, если стоимость строительства объекта недвижимости больше суммы займа, дополнительно расписки или платежные документы, подтверждающие передачу собственных денежных средств Заемщика по договору долевого строительства.

Документом, подтверждающим государственную регистрацию права собственности Заемщика (Созаемщиков) на приобретаемый объект недвижимости, залог объекта недвижимости в силу закона или в силу договора (в т. ч. права требования по договору долевого строительства) в пользу Кредитора является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Вместо вышеуказанной выписки допускается предоставление свидетельства о праве собственности Заемщика и соответствующий договор (купли-продажи, ипотеки (залога

недвижимости), участия в долевом строительстве) с отметкой о государственной регистрации ипотеки.

2.5. Заемщик/Созаемщики обязан(ы) предоставить необходимые документы в течение 30 дней со дня подписания индивидуальных условий договора.

2.6. После предоставления необходимых документов Кредитор осуществляет перечисление денежных средств в размере, определенном в индивидуальных условиях Договора и заявлении(ях) Заемщика.

2.7. Полная стоимость потребительского займа определяется в процентах годовых по формуле:

$PCK = i \times ЧБП \times 100$, где ПСК – полная стоимость кредита в процентах годовых с точностью до третьего знака после запятой;

ЧБП – число базовых периодов в календарном году. Продолжительность календарного года признается равной тремстам шестидесяти пяти дням;

i – процентная ставка базового периода, выраженная в десятичной форме.

2.7.1. Процентная ставка базового периода определяется как наименьшее положительно решение уравнения:

$$\sum_{k=1}^m \frac{ДП_k}{(1 + e_k \cdot i)(1 + i)^{q_k}} = 0$$

где:

ДП_к — сумма к-го денежного потока (платежа) по договору потребительского кредита (займа). Разнонаправленные денежные потоки (платежи) (приток и отток денежных средств) включаются в расчет с противоположными математическими знаками — предоставление заемщику кредита на дату его выдачи включается в расчет со знаком «минус», возврат заемщиком кредита, уплата процентов по кредиту включаются в расчет со знаком «плюс»;

q_к- количество полных базовых периодов с момента выдачи кредита до даты к-го денежного потока (платежа);

e_к — срок, выраженный в долях базового периода, с момента завершения q_к-го базового периода до даты к-го денежного потока;

m — количество денежных потоков (платежей);

i — процентная ставка базового периода, выраженная в десятичной форме.

3. Порядок пользования займом и порядок его возврата

3.1. Погашение основной суммы займа осуществляется Заемщиком до конца срока.

3.2. Уплата Процентов за пользование Займом производится Заемщиком/Созаемщиками ежемесячно в платежные даты, определенные в п. 7 индивидуальных условий договора и Графике платежей, а также при досрочном погашении займа или его части.

3.3. Периодом, за который начисляются проценты за пользование займом, является интервал в 1 (один) календарный месяц между платежной датой в предыдущем календарном месяце (не включая эту дату) и платежной датой в текущем календарном месяце (включительно). При отсутствии платежной даты в текущем календарном месяце последним днем периода является последний день месяца.

3.4. Проценты за пользование займом начисляются на сумму остатка задолженности по займу со дня, следующего за днем выдачи (перечисления) Заемщику денежных средств по дату полного погашения задолженности по займу (включительно). Датой исполнения Заемщиком своих обязательств по возврату суммы займа, уплате процентов и иных платежей считается дата получения денежных средств Кредитором (дата поступления на счет или в кассу организации).

3.5. При несвоевременном перечислении платежа в погашение займа и/или уплату процентов за пользование займом Заемщик/Созаемщики уплачивает(ют) Кредитору неустойку в размере учетной ставки ЦБ РФ.

3.6. При исчислении Процентов за пользование займом и неустойки в расчет принимается фактическое количество календарных дней в периоде, за который производится оплата, а в году - действительное число календарных дней (365 или 366 соответственно).

3.7. Заемщик/Созаемщики вправе досрочно погасить заем или его часть. В случае досрочного возврата всей суммы займа или ее части Заемщик обязан уплатить Кредитору проценты по договору займа на возвращаемую сумму займа включительно до дня фактического возврата соответствующей суммы ипотечного займа или ее части.

3.8. При досрочном погашении части займа Кредитор предоставляет Заемщику/любому из Созаемщиков полную стоимость займа в случае, если досрочный возврат займа привел к изменению полной стоимости ипотечного займа, а также уточненный график платежей по договору займа, если такой график ранее предоставлялся заемщику.

3.9. Заемщик/Созаемщики возмещает(ют) все расходы Кредитора, связанные с принудительным взысканием задолженности по Договору.

3.10. Суммы, поступающие в счет погашения задолженности по Договору, в том числе от третьих лиц, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в очередности, установленной Федеральным законом «О потребительском кредите (займе)» от 21.12.2013 N353-ФЗ.

4. Обязанности и права сторон

4.1. Кредитор обязуется:

4.1.1. Предоставить указанные в п. 1 индивидуальных условий денежные средства Заемщику после выполнения Заемщиком/Созаемщиками условий, изложенных в п. 2.4, в срок, указанный в пп. 2.1 и 2.6 настоящих Общих условий Договора.

4.1.2. Направлять Заемщику/Созаемщикам информацию о возникновении просроченной задолженности по Договору не позднее 7 (семи) календарных дней с даты возникновения просроченной задолженности по Договору.

4.1.3. Предоставлять в бюро кредитных историй информацию о заемщике (поручителю), предусмотренную ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 г №218-ФЗ "О кредитных историях".

4.1.4. Выполнять иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Кредитор имеет право:

4.2.1. Производить документальную и фактическую проверку, в том числе с выездом на место нахождения Объекта недвижимости, целевого использования займа, а также наличия, состояния, условий содержания Объекта недвижимости и состава лиц, постоянно или временно проживающих в Объекте недвижимости – жилом помещении (если предмет залога является жилое помещение), и оснований для их проживания.

4.2.2. Потребовать от Заемщика/Созаемщиков досрочно вернуть Задолженность по займу и уплатить причитающиеся проценты за пользование займом и неустойку, предусмотренные условиями Договора, предъявить аналогичные требования поручителю(ям) и обратиться взыскание на заложенное имущество в случаях:
а) неисполнения или ненадлежащего исполнения (в том числе однократного) Заемщиком/Созаемщиками его(их) обязательств по погашению займа и/или уплате Процентов за пользование займом продолжительностью (общей продолжительностью) более чем 60 (шестьдесят) календарных дней в течение последних 180 (ста восьмидесяти) календарных дней;

б) полной или частичной утраты обеспечения исполнения обязательств по Договору или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые Кредитор не отвечает;

в) при грубом нарушении Заемщиком/Созаемщиками, членами его(их) семьи правил

эксплуатации Объекта недвижимости, предоставленного в залог, если такое нарушение создает угрозу его утраты или повреждения;

г) при необоснованном отказе Кредитору в проверке предметов залога, переданных в обеспечение исполнения обязательств по Договору;

д) при обнаружении незаявленных обременений на предметы залога;

е) расторжения договора купли-продажи Объекта недвижимости (при предоставлении займа на цели приобретения Объекта недвижимости);

ж) неисполнения Заемщиком/Созаемщиками его(их) обязательств в части подтверждения целевого использования заемных средств.

4.2.3. По заявлению Заемщика/Титульного созаемщика предоставить отсрочку в погашении займа (с увеличением срока договора займа), с одновременным оформлением дополнительного соглашения к Договору и предоставлением любым из способов, предусмотренных Договором (за исключением телефонного и SMS-сообщений), нового Графика платежей.

4.3. Заемщик/Созаемщики обязует(ют)ся:

- осуществлять платежи в соответствии условиями Договора и графиком платежей;
- сообщить об изменении идентификационных, том числе паспортных данных, контактной информации, в том числе данных о месте проживания, телефонных номерах, банковских реквизитах, а также иных данных, предусмотренных законодательством;

- сообщить о возникновении обстоятельств, способных повлиять на исполнение обязательств по Договору.

- сообщить об утрате/повреждении залогового имущества;

- совершить все действия, необходимые для регистрации залога объекта недвижимости или права его требования в пользу Кредитора и выполнить иные требования, указанные в п. 2.4. Общих условий Договора, в срок, указанный в п. 2.5;

- не отчуждать объект недвижимости и не осуществлять его последующую ипотеку без предварительного письменного согласия Кредитора;

- не сдавать объект недвижимости в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Кредитора;

- принимать меры, необходимые для сохранения объекта недвижимости, включая текущий и капитальный ремонт; уведомить Кредитора о возникновении угрозы его утраты или повреждения;

- не проводить переустройство и перепланировку объекта недвижимости без предварительного письменного согласия Кредитора.

4.4. Обязанности Заемщика/Созаемщиков считаются надлежаще и полностью выполненными после возврата Кредитору всей суммы займа, уплаты процентов за пользование займом, неустойки в соответствии с условиями Договора, определяемых на дату погашения займа, и возмещения расходов, связанных с принудительным взысканием задолженности по Договору.

4.5. Заемщик/Созаемщики имеет(ют) право обратиться к Кредитору с заявлением о предоставлении отсрочки в погашении основного долга (с увеличением срока договора займа) в порядке, установленном для обмена информацией п. 16 индивидуальных условий договора.

5. Прочие условия

5.1. Договор действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

5.2. Споры по Договору рассматриваются в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.3. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны. Кредитор предоставляет третьим лицам информацию о заключении Договора и его условиях при наличии письменного

согласия Заемщика/Созаемщиков (п.19 индивидуальных условий договора займа), за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.