

Общие условия договора ипотечного займа

Приложение №04
к приказу директора
КПК «ФИНАНС»
№04 от 23.06.2014г.

Общие условия договора ипотечного займа

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

Займ – денежные средства, предоставленные Кредитором Заемщику/Созаемщикам в размере и на условиях, предусмотренных Договором. Кредитор – Кредитный потребительский кооператив «ФИНАНС», место нахождения постоянно действующего исполнительного органа – Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Первомайская, 101 «А», тел.: 8(8362)457676, сайт: www.doc.kpkfinans.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 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 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.

Индекс удорожания (переплаты) — выраженное в процентах годовых отношение общей суммы процентов, подлежащих уплате за весь период пользования займом, к сумме займа.

Проценты за пользование Займом (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 трех 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 выдаче займа под залог существующего недвижимого имущества — после предоставления документов, подтверждающих государственную регистрацию договора залога (ипотеки) этого имущества в пользу Кредитора.

2.4.2. При выдаче 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 выдаче 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 выдаче 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 кредита (займа) определяется в процентах годовых по формуле: $ПСК = i \times ЧБП \times 100$, 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 положительное решение уравнения:

$$\sum_{k=1}^m \frac{\text{ДП}_k}{(1 + e_k i)(1 + i)^{q_k}} = 0$$

где: ДП_к — сумма k-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 k-го денежного потока (платежа); e_к — срок, выраженный в долях базового периода, с момента завершения q_к-го базового периода до даты k-го денежного потока; m — количество денежных потоков (платежей); i — процентная ставка базового периода, выраженная в десятичной форме.

2.8. Размер индекса удорожания (переплаты) определяется по формуле: ИУ = ОС% / СЗ * 100% где ИУ — индекс удорожания (переплаты); ОС% — общей суммы процентов, подлежащих уплате за весь период пользования займом; СЗ — сумма займа.

3. Порядок пользования займом и 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. 6 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, указанном в п.12 индивидуальных условий договора.

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.

3.8. Для досрочного погашения займа или его части Заемщику необходимо не позднее, чем за 30 календарных дней до дня осуществления досрочного погашения, обратиться к Кредитору с заявлением о досрочном погашении займа или его части (далее – Заявление о досрочном погашении) с указанием даты досрочного погашения и суммы денежных средств, уплачиваемых в счет досрочного погашения займа или его части. Дата досрочного погашения, предусмотренная Заявлением о досрочном погашении, должна приходиться исключительно на рабочий день. В случае, если фактический срок пользования займом составил более 60 календарных дней, заемщик уведомляет кредитора не менее чем за 1 календарный день до даты досрочного погашения займа.

3.9. При наличии просроченной задолженности по уплате процентов, неустойки по Договору, Заявление о досрочном погашении может быть исполнено только после погашения такой задолженности.

3.10. При досрочном погашении части займа Кредитор предоставляет Заемщику/любому из Созаемщиков новый График платежей, а также информацию о новом размере Полной стоимости займа в подразделении Кредитора по месту получения займа.

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

3.12. 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 следующей очередности: 1) издержки Кредитора по получению исполнения; 2) на уплату процентов за пользование Займом; 3) на уплату основного долга по договору займа; 4) на уплату неустойки в размере, определенном п. 12 индивидуальных условий договора.

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 предметом залога является жилое помещение), и оснований для их проживания. По результатам проверки Кредитором на месте составляется акт.

4.2.2. Потребовать от Заемщика/Созаемщиков досрочно возратить 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 обязуе(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 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 ремонты; 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.