

УТВЕРЖДЕНЫ

Приказом Директора МКК ООО
«Содействие Финанс Групп»
от «28» января 2019 года № 29-од

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО МИКРОЗАЙМА

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

Займ – денежные средства, предоставленные Займодавцем Заемщику/Созаемщикам в размере и на условиях, предусмотренных Договором.

Займодавец (МКК) – Микрокредитная компания Общество с Ограниченной ответственностью «Содействие Финанс Групп» (ОГРН – 1115476142275, юридический адрес - 630005, город Новосибирск, ул. Каменская, 51 (офис 1), номер в государственном реестре МФО 2120754001764 от 10 июля 2012 года, телефон горячей линии: 8-800-500-0301, официальный сайт: www.sfgroup.ru

Заемщик (в контексте договора займа) – физическое лицо, а также индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившее с Займодавцем договор ипотечного займа и/или получившее ипотечный заем по договору займа на потребительские цели, на приобретение (строительство) недвижимости или на развитие бизнеса.

Созаемщики – заемщики (два или более), заключившие с Займодавцем договор займа и/или получившие ипотечный заем по договору займа на те же цели и несущие солидарную ответственность по своим обязательствам перед Займодавцем.

Титульный созаемщик – 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 Займодавцу 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 Займодавцем, согласно которому Займодавец предоставляет Заемщику/Созаемщикам заем (денежные средства в рублях РФ) под залог недвижимого имущества и состоящий из настоящих Общих условий договора ипотечного займа (далее - Общие условия) и Индивидуальных условий договора ипотечного займа (далее - Индивидуальные условия).

Недвижимое имущество - земельный участок, комната, квартира, жилой дом с земельным участком, загородная недвижимость(дача), машино-место, гараж, садовый земельный участок с домом, нежилое помещение (здание), иная недвижимость потребительского назначения.

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

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

2. Порядок предоставления займа

2.1. Ипотечный заем предоставляется Заемщику на основании Договора, а его выдача осуществляется в течение одного рабочего дня после получения от Заемщика документов, подтверждающих выполнение условий, необходимых для выдачи займа, предусмотренных пунктом 2.4. настоящих условий и/или пунктом 1 Индивидуальных условий договора.

Выдача заемных денежных средств осуществляется разовым платежом. 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. Заем физическим лицам предоставляется в наличной форме через кассу Займодавца. По заявлению такого Заемщика/созаемщика денежные средства могут перечисляться на его расчетный счет, открытый в кредитной организации.

Заем индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу предоставляется только в безналичной форме, путем перечисления на указанный таким заемщиком расчетный счет в договоре займа.

Заем предоставляется под залог имеющегося недвижимого имущества или для его покупки в случаях, если Заемщик не планирует погашать такой заем, предметом залога по которому является жилое помещение, с использованием средств материнского (семейного) капитала, предоставляемого государством, и отсутствия иных ограничений, установленных законодательством.

Заем на покупку недвижимости может предоставляться наличными денежными средствами или путем перечисления денежных средств, на счет продавца, указанный в письменном заявлении Заемщика или договоре купли-продажи.

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

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 Займодавца. А в случае, если стоимость приобретаемого объекта недвижимости больше суммы займа, дополнительно расписки или платежные документы, подтверждающие передачу собственных денежных средств Заемщика за Объект недвижимости продавцу.

2.4.3. При выдачи займа на строительство недвижимого имущества по договору долевого участия в строительстве жилого дома (квартиры) — документов, подтверждающих государственную регистрацию залога права требования участника долевого строительства в пользу Займодавца. 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 участия) в пользу Займодавца является выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вместо вышеуказанной выписки допускается предоставление соответствующего договора (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 20 рабочих дней со дня подписания Индивидуальных условий договора.

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

2.7. Полная стоимость ипотечного займа (только для физических лиц) определяется в процентах годовых по формуле:

$$\text{ПСК} = ix \text{ ЧБП} \times 100,$$

где ПСК – полная стоимость займа 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:

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

, где:

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

q_k — количество полных базовых периодов с момента выдачи займа до даты k -го денежного потока (платежа);

e_k — срок, выраженный в долях базового периода, с момента завершения q_k -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:

$$\text{ИУ} = \text{ОС}\% / \text{СЗ} * 100\%$$

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 возврат

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

3.2. Уплата Процентов за пользование Займом производится Заемщиком/Созаемщиками ежемесячно в размере, определенном в п. 4 или п. 5 Индивидуальных условий и указанные в Графике платежей даты, а также при досрочном погашении всего 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 окончательного погашения задолженности по займу (включительно).

3.5. При несвоевременном перечислении платежа в погашение займа и/или уплату процентов за пользование займом Заемщик/Созаемщики уплачивает(ют) Займодавцу неустойку (пеню) в размере, указанном в п. 10 или п. 11 Индивидуальных условий договора, а также проценты за неисполнение денежного обязательства, рассчитанные в порядке, установленном в п. 15 или п. 16 тех же Условий.

3.6. При исчислении Процентов за пользование займом, за неисполнение денежного обязательства 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 15 календарных дней до дня осуществления досрочного погашения, обратиться к Займодавцу 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.

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

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

3.11. Заемщик/Созаемщики возмещает(ют) все расходы Займодавца, 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, для погашения платежей в очередности, установленной в п. 5 или п. 6 Индивидуальных условий договора займа.

4. Обязанности и права сторон

4.1. Займодавец обязуется:

4.1.1. Предоставить указанные в п. 1 Индивидуальных условий денежные средства Заемщику после выполнения Заемщиком/Созаемщиками условий, изложенных в п. 2.4 настоящих условий и\или в п.1 Индивидуальных условий, в установленный указанными пунктами срок.

4.1.2. В случае прекращения Договора в связи с исполнением Заемщиком/Созаемщиками своих обязательств в полном объеме, в течение 10 (десяти) рабочих дней выдать Заемщику/Созаемщикам документы, подтверждающие исполнение обязательства, обеспеченного ипотекой, по месту получения Займа.

4.1.3. По требованию Заемщика/любого из Созаемщиков 1 (один) раз в месяц предоставлять указанным лицам по месту получения займа письменную информацию о размере Задолженности по Договору, а также о датах и размерах произведенных и предстоящих платежей.

4.1.4. Предоставлять в бюро кредитных историй (НБКИ) информацию о заемщике (поручителе), предусмотренную ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г № 218-ФЗ «О кредитных историях»

4.2. Займодавец имеет право:

4.2.1. В период действия договора неоднократно 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 (если предметом залога является жилое помещение), и оснований для их проживания в нем.

По результатам проверки Займодавцем на месте составляется акт.

4.2.2. Требовать от Заемщика/Созаемщиков досрочно вернуть Задолженность по займу и уплатить причитающиеся проценты за пользование займом, за неисполнение денежного обязательства и неустойку, предусмотренные условиями Договора, предъявить аналогичные требования к поручителю(ям) и обратиться взыскание на заложенное имущество в случаях:

а) неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком обязательств по погашению займа и\или уплате Процентов за пользование займом по Договору продолжительностью более чем 30 (тридцать) календарных дней, если сумма неисполненного обязательства превысит 5 % от стоимости предмета ипотеки;

б) допущении просрочек по внесению ежемесячных платежей по исполнению денежного обязательства и (или) уплате начисленных процентов более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна, то есть сумма неисполненного обязательства каждый раз составляла менее 5% от стоимости предмета ипотеки;

в) если требование Залогодержателя о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой денежного обязательства и (или) уплате процентов за пользование им не будет удовлетворено должником в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты получения письменного уведомления о таком требовании;

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

- д) грубого нарушения Заемщиком/Созаемщиками, членами его (их) семьи правил эксплуатации Объекта недвижимости, если такое нарушение создает угрозу его утраты или повреждения;
- е) необоснованном отказе Займодавцу в проверке предметов залога, переданных в обеспечение исполнения обязательств по Договору;
- ж) обнаружении незаявленных обременений на предмет залога;
- з) расторжения договора купли-продажи Объекта недвижимости (при предоставлении займа на приобретение Объекта недвижимости);
- и) неисполнения Заемщиком/Созаемщиками его (их) обязательств в части целевого использования заемных средств.

4.2.3. По заявлению Заемщика/Основного созаемщика предоставить отсрочку в погашении займа (с увеличением срока предоставления 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 с условиями Договора и графиком платежей;
- сообщать об изменении паспортных данных, данных о месте проживания, телефонных номерах, банковских реквизитах, а также иных данных, предусмотренных законодательством;
- сообщать о возникновении обстоятельств, способных повлиять на исполнение обязательств по Договору;
- сообщать об утрате/повреждении залогового имущества;
- совершать все действия, необходимые для регистрации залога объекта недвижимости или права его требования в пользу Займодавца и выполнить иные требования, указанные в п. 2.4. настоящих условий Договора, в срок, указанный в п. 2.5 этих же Условий;
- не отчуждать объект недвижимости и не осуществлять его последующую ипотеку без предварительного письменного согласия Займодавца;
- не сдавать объект недвижимости в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Займодавца;
- принимать меры, необходимые для сохранения объекта недвижимости, включая текущий и капитальный ремонт; уведомить Займодавца о возникновении угрозы его утраты или повреждения;
- не проводить переустройство и перепланировку объекта недвижимости без предварительного письменного согласия Займодавца.

4.4. Обязанности Заемщика/Созаемщиков считаются надлежаще и полностью выполненными после возврата Займодавцу всей суммы займа, уплаты процентов за пользование займом, за нарушение денежных обязательств, а также неустойки в соответствии с Индивидуальными 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 Займодавцу с заявлением о предоставлении отсрочки в погашении основного долга (с увеличением срока договора займа), а также о продлении срока действия договора (пролонгации) в порядке, установленном для обмена информацией Индивидуальными условиями, при соблюдении условий, предусмотренных в п. 18 или 19 тех же Условий.

4.6. После исполнения договора ипотечного займа займодавец совместно с заемщиком подают заявление о снятии обременения в Управление Росреестра, если иной порядок снятия обременения не установлен законом.

5. Прочие условия

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

5.2 Споры по Договору рассматриваются в установленном Индивидуальными условиями судебном порядке.

5.3. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны.

Займодавец предоставляет третьим лицам информацию о заключении Договора и его условиях при наличии письменного согласия Заемщика/Созаемщиков, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.