

**ОБЩИЕ УСЛОВИЯ
ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ В АО КБ
«СОЛИДАРНОСТЬ»**

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
2. ТЕРМИНЫ, ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩИХ ОБЩИХ УСЛОВИЯХ.....	3
3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
4. ПРЕДМЕТ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА.....	7
5. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА.....	8
6. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ, ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ВОЗВРАТА КРЕДИТА	9
7. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА	11
8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	13
9. ЛЬГОТНЫЙ ПЕРИОД	18
10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН	19
11. СПОСОБ ИНФОРМИРОВАНИЯ КЛИЕНТОВ.....	20
13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.....	20

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Общие условия предоставления ипотечных кредитов физическим лицам в АО КБ «Солидарность» (далее – Общие условия) устанавливают общий порядок предоставления физическим лицам и погашения ими потребительских кредитов, обеспеченных залогом недвижимого имущества, а также определяют и регулируют отношения, возникающие в связи с этим между Сторонами (Кредитором и Заемщиком). Настоящие Общие условия не распространяются на виды услуг, которые не описаны и не регламентируются настоящим документом.

1.2. Общие условия являются неотъемлемой частью Кредитного договора, состоящего из Общих условий и Индивидуальных условий.

2. ТЕРМИНЫ, ПОНЯТИЯ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩИХ ОБЩИХ УСЛОВИЯХ

Термины, понятия, определения, используемые в настоящих Общих условиях, применяются в том числе и в Индивидуальных условиях. В зависимости от контекста Кредитного договора термины, понятия, определения, используемые в единственном числе, могут применяться и во множественном числе.

Анкета (Заявление-Анкета) – персональное заявление-анкета клиента на получение кредита, обеспеченного ипотекой, установленной Банком формы. Анкета может быть оформлена как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (при наличии технической возможности у Банка).

Вторичный рынок недвижимости — рынок завершённых строительством объектов недвижимости и/или земельных участков, право собственности Продавца на которые зарегистрировано в ЕГРН.

График погашения Кредита – информационный расчет платежей Заемщика по возврату основного долга и уплате процентов, составляемый Кредитором и предоставляемый Заемщику способом, определенным кредитным договором, по факту предоставления кредитных средств, а также в случаях изменения размера ежемесячного платежа и/или процентной ставки (если предусмотрено условиями договора) и/или срока пользования кредитными средствами в соответствии с условиями договора, в целях информирования Заемщика и достижения им однозначного понимания производимых платежей по договору.

Дистанционное банковское обслуживание (далее – ДБО) – технологии по предоставлению комплекса банковских услуг и онлайн-сервисов, формирование, прием к исполнению, обработка, исполнение электронных документов, проведение операций по Счетам Клиента с осуществлением удаленного доступа с использованием средств телекоммуникаций на основании Дистанционных распоряжений Клиента, переданных через системы дистанционного банковского обслуживания «Интернет-Банк»/ «Солидарность Онлайн».

Договор добровольного личного страхования – Договор (страховой полис) страхования рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Заемщика в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания).

Договор имущественного страхования – Договор (страховой полис) страхования рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением недвижимого имущества.

Договор ипотеки - письменное соглашение, заключаемое между Кредитором и залогодателем по утвержденной Банком форме, в соответствии с которым залогодатель в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору передает в залог Банку недвижимое имущество (предмет ипотеки).

Договор приобретения - договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве, договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве

или иной договор, на основании которого заемщик приобретает право собственности на недвижимое имущество.

ЕГРН — Единый государственный реестр недвижимости.

Ежемесячный платеж – периодически уплачиваемая Заемщиком сумма, включающая сумму основного долга и/или процентов за пользование Кредитом. Размер Ежемесячных платежей и периодичность их уплаты определяется в порядке, указанном в разделе 6 «Порядок выдачи, использования и возврата Кредита» Общих условий.

Заемщик/Созаемщик – физическое лицо, заключившее в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, кредитный договор, обязательства по которому обеспечены ипотекой. Заемщики (Созаемщики) несут солидарную ответственность за исполнение обязательств по кредитному договору.

Закладная - именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца (Залогодержателя) на преимущественное перед другими кредиторами заемщика получение исполнения по кредитному договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) на недвижимое имущество.

Залогодатель - лицо, собственник либо приобретатель недвижимого имущества, передаваемого в залог (ипотеку) с целью обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору. Залогодатель может являться Заемщиком либо третьим лицом.

Залогодержатель - кредитор по обязательству (кредиту), обеспеченному ипотекой, имеющий право получить удовлетворение своих денежных требований к Заемщику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Застройщик - юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного срочного пользования (в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства») земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке объекта долевого строительства, на основании полученного разрешения на строительство.

Индивидуальные условия – документ, содержащий индивидуальные условия (параметры) Кредита, подписанный Банком и Заемщиком.

Кредит – денежные средства, предоставляемые Кредитором Заемщику на условиях, предусмотренных Кредитным договором.

Кредитная линия – совокупность траншей Кредита, предоставляемых Кредитором Заемщику в порядке и на условиях, определенных Кредитным договором.

Лимит задолженности- максимально допустимый размер единовременной задолженности Заемщика на протяжении срока действия Кредитного договора в форме Кредитной линии.

Лимит выдачи - максимальный размер денежных средств, которые Кредитор может предоставить Заемщику на протяжении всего срока действия Кредитного договора в форме Кредитной линии.

Кредитный договор – кредитный договор (при единовременной выдаче Кредита)/договор об открытии кредитной линии (при выдаче Кредита частями), заключенный между Заемщиком и Кредитором, по которому Банк в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, нормативными документами Банка России, Индивидуальными условиями, Общими условиями и тарифами обязуется предоставить заемщику кредит, а последний обязуется вернуть кредит в установленные сроки и уплатить

Общие условия предоставления ипотечных кредитов физическим лицам в АО КБ «Солидарность»	4
--	---

проценты по нему. Исполнение обязательств по такому договору обеспечивается залогом предмета ипотеки. Состоит из Общих условий и Индивидуальных условий. К условиям кредитного договора применяется статья 428 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением Индивидуальных условий, которые согласовываются Кредитором и Заемщиком индивидуально.

Кредитор/Банк – Акционерное общество коммерческий банк «Солидарность» (АО КБ «Солидарность»), предоставляющий или предоставивший Потребительский кредит Заемщику. Генеральная лицензия Банка России № 554. Адрес места нахождения: 443099, г. Самара, ул. Куйбышева, д.90. Телефон: 8 800 7009220. Сайт: www.solid.ru.

Льготный период – период, на который осуществляется приостановка погашения Кредита, либо уменьшение размера платежей по Кредиту, по требованию Заемщика, длительностью не более шести месяцев, в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»

Материнский капитал – направленные в счет оплаты первоначального взноса или поступившие в счет погашения задолженности по Кредитному договору средства федерального/регионального бюджета.

Общие условия – документ, содержащий общие условия кредитования. Общие условия устанавливаются в одностороннем порядке в целях многократного применения и являются неотъемлемой частью Кредитного договора.

Одноразовый пароль – пароль, используемый для формирования простой электронной подписи Клиента в целях совершения только одной операции в ДБО, направляемый или предоставляемый Банком Клиенту одним из следующих способов, выбранных Клиентом в ДБО:

- путем направления SMS-сообщения на номер мобильного телефона, зарегистрированный в ДБО;
- путем направления Push-сообщения на доверенное устройство Клиента.

Остаток суммы кредита (Остаток основного долга, основной долг)- сумма предоставленного кредита за вычетом произведенных Заемщиком платежей в счет ее возврата.

Отложенный платеж- разница между Ежемесячным платежом и Платежом льготного периода, отложенный на конец срока кредита, уплачиваемый после уплаты Ежемесячных платежей в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Кредитного договора, до погашения размера обязательств Заемщика по Ежемесячным платежам до предоставления Льготного периода. При этом срок кредита продлевается на срок действия Льготного периода.

Первоначальный взнос - Первоначальный взнос по Договору приобретения в виде разницы между ценой недвижимого имущества в Договоре приобретения и суммой кредита.

Платежная дата – календарный день, установленный для ежемесячного погашения Кредита, соответствующий дню фактического предоставления Кредита. В случае совпадения платежной даты с выходным (праздничным днем платежной датой является первый рабочий день, следующий за указанным выходным (праздничным) днем. Платежная дата может быть изменена по заявлению Заемщика.

Платеж льготного периода- ежемесячный платеж в Льготный период в размере фиксированной суммы, определенной Заемщиком в Требовании, включающий сумму по уплате начисленных процентов и/или по возврату Основного долга, в соответствии с Графиком платежей. Данный платеж включает в себя в первую очередь проценты/ их часть в Ежемесячном платеже, и во вторую очередь Основной долг/ его часть в Ежемесячном платеже. Данный термин имеет силу в случае установления Заемщиком уменьшения размера Ежемесячных платежей в Требовании.

Полная стоимость кредита (ПСК) – выраженные в процентах годовых, а также в

денежном выражении затраты Заемщика по получению, обслуживанию и погашению кредита. Расчет ПСК осуществляется в соответствии с требованиями, определенными Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

Поручитель – физическое/юридическое лицо, заключившее с Кредитором договор поручительства в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

Права требования - права требования к Застройщику по Договору приобретения недвижимости на этапе строительства на получение в собственность Заемщика Объекта недвижимости после ввода его в эксплуатацию.

Предмет ипотеки – Объект недвижимости либо права (требования) (имущественные права (требования), переданный(-ые) в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору.

Продавец - сторона, выступающая продавцом по Договору приобретения.

Простая электронная подпись – уникальная последовательность символов, предназначенная для создания простой электронной подписи в целях подписания Клиентом документов в рамках обслуживания в Банке. В качестве ключа простой электронной подписи используется код из SMS-сообщения/SMS-код, Push-сообщение. Документ, подписанный простой электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью в соответствии с Соглашением об использовании простой электронной подписи в АО КБ «Солидарность», предусмотренном Правилами открытия, ведения и закрытия счетов физических лиц в АО КБ «Солидарность».

Расчетный период – период времени, за который начисляются проценты за пользование Кредитом.

Регистрирующий орган – федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий, в том числе, функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

Счет – банковский счет в валюте Российской Федерации, открытый Банком Заемщику и предназначенный для предоставления Кредита и осуществления расчетов, включая погашение Кредита, уплату процентов по Кредиту и иных платежей, предусмотренных Кредитным договором.

Тарифы – Тарифы по обслуживанию физических лиц в рублях Российской Федерации и иностранной валюте в Банке.

Транш – часть кредита, выдаваемая в рамках Кредитной линии на условиях, предусмотренных Кредитным договором.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Рассмотрение Банком вопроса о возможности предоставления Кредита осуществляется на основании Заявления-Анкеты, поданного Заемщиком, по форме, установленной Банком.

3.2. Банк принимает решение о предоставлении Кредита на основе информации, предоставленной Банку Заемщиком и / или полученной Банком из иных источников. По результатам рассмотрения Заявления-Анкеты Банк вправе отказать Заемщику в предоставлении Кредита без объяснения причин.

3.3. При принятии Банком положительного решения о предоставлении Кредита между Банком и Заемщиком заключается Кредитный договор. Кредитный договор считается заключенным после подписания сторонами Индивидуальных условий способами, предусмотренными настоящими Общими условиями.

3.4. Кредит предоставляется в сроки и порядке, предусмотренные Индивидуальными условиями.

Общие условия предоставления ипотечных кредитов физическим лицам в АО КБ «Солидарность»	6
---	---

4. ПРЕДМЕТ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

4.1. Банк предоставляет Кредит на условиях срочности, платности и возвратности для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

4.2. Кредит предоставляется для целевого использования, указанного в Индивидуальных условиях. Заемщику запрещается использовать кредитные средства для любых незаконных целей, включая оплату товаров (работ, услуг, результатов интеллектуальной деятельности), запрещенных законодательством Российской Федерации.

4.3. Банк предоставляет Заемщику Кредит, индивидуальные параметры которого (сумма кредита, процентная ставка за пользование кредитом, условия предоставления и порядок погашения, обеспечение исполнения обязательств по договору, а также иные параметры, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации) предусмотрены Индивидуальными условиями, а Заемщик обязуется возвратить полученный Кредит и уплатить проценты за пользование Кредитом.

4.4. Банк предоставляет Кредит Заемщику при соблюдении следующих условий:

4.4.1. Заемщик обладает в полном объеме (без каких-либо ограничений, устанавливаемых законодательством Российской Федерации) дееспособностью, необходимой для заключения и исполнения Кредитного договора, не состоит на учете в наркологическом и психоневрологическом диспансерах;

4.4.2. Заемщик предоставил Банку в требуемом им объеме полную и достоверную информацию о своем финансовом положении, иные запрошенные Банком документы, а также предоставил Банку полную информацию об имеющихся у него на дату заключения Кредитного договора обязательствах по отношению к третьим лицам;

4.4.3. Заемщик не участвует в качестве истца, ответчика или третьего лица в судебных разбирательствах, угрожающих имуществу Заемщика, о которых он не сообщил Банку;

4.4.4. Заключая Кредитный договор, Заемщик не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения или стечения тяжелых обстоятельств;

4.4.5. Заемщик открыл в Банке Счет в валюте Кредита;

4.4.6. Заемщик предоставил Банку право на списание с банковских счетов Заемщика, открытых в Банке или в иной кредитной организации, на условиях заранее данного Банку акцепта, на основании расчетных (платежных) документов, оформленных в соответствии с требованиями Банка России, денежных средств в погашение задолженности по Кредиту (основного долга, начисленным по нему процентам, неустойке, возмещению издержек по получению исполнения) без ограничения по сумме, срокам, периодичности, с возможностью частичного списания, в следующих случаях:

а) при наступлении сроков исполнения обязательств по погашению задолженности по Кредитному договору;

б) в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Условие, согласованное Сторонами в настоящем пункте, является одновременно распоряжением Заемщика о перечислении денежных средств с любых открытых в Банке счетов Заемщика во исполнение обязательств по Кредитному договору.

4.4.7. Заемщик выполнил условия получения Кредита, предусмотренные Индивидуальными условиями.

4.5. Условия предоставления Кредита должны быть соблюдены Заемщиком в полном объеме. Заемщик не вправе требовать от Банка предоставления Кредита при несоблюдении или ненадлежащем соблюдении условий, предусмотренных в Договоре.

4.6. Банк предоставляет Заемщику Кредит в валюте, указанной в Индивидуальных условиях. При предоставлении кредита в иностранной валюте возможно увеличение суммы расходов Заемщика по сравнению с ожидаемой суммой расходов в рублях. Изменение курса

иностранной валюты в прошлом не свидетельствует об изменении ее курса в будущем. Заемщик, получающий доходы в валюте, отличной от валюты кредита, несет повышенные риски.

4.7. В случае отличия валюты, в которой осуществляется перевод денежных средств Банком третьему лицу, указанному Заемщиком при предоставлении кредита, от валюты предоставленного Кредита, Банк самостоятельно осуществляет конвертацию денежных средств по курсу Кредитора на момент совершения указанной операции.

5. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА

5.1. Кредитный договор состоит из настоящих Общих условий и Индивидуальных условий и заключается путем подписания согласованных Сторонами Индивидуальных условий.

5.2. Общие условия являются составной, неотъемлемой частью Кредитного договора, содержат общие параметры кредитования, общие требования к Заемщику и обеспечению, а также иную информацию, необходимую и достаточную для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

5.3. Индивидуальные условия являются составной, неотъемлемой частью Кредитного договора, отражаются в виде таблицы, по форме установленной согласно Указанию Банка России от 10.12.2019 N 5350-У «О табличной форме условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой перечень которых определен пунктами 1 - 13, 15 и 16 части 9 статьи 5 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». Индивидуальные условия содержат индивидуальные параметры кредитования для каждого конкретного Заемщика, согласованные между Кредитором и Заемщиком.

5.4. Перед подписанием Индивидуальных условий Заемщик должен ознакомиться с настоящими Общими условиями в полном объеме. Подписывая Индивидуальные условия, Заемщик выражает безусловное согласие со всеми пунктами настоящих Общих условий.

5.5. Общие условия являются в соответствии со статьей 428 Гражданского кодекса Российской Федерации договором присоединения и подлежат размещению в местах оказания услуг, в том числе на официальном сайте Банка в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Заемщик подписывая Индивидуальные условия, присоединяется к настоящим Общим условиям.

5.6. Кредитор доводит до сведения Заемщика размер Полной стоимости потребительского кредита. Расчет Полной стоимости потребительского кредита осуществляется по формуле и с учетом требований, предусмотренных Федеральным законом Российской Федерации от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». Значение ПСК в процентах годовых и в денежном выражении указывается в Индивидуальных условиях в квадратных рамках в правом верхнем углу первой страницы Индивидуальных условий.

5.7. В расчет полной стоимости Кредита в процентном выражении включены: платежи по погашению основной суммы долга(Кредита) и процентов по Кредитному договору, платежи заемщика в пользу Кредитора, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий Кредитного договора и (или) если выдача кредита поставлена в зависимость от совершения таких платежей, расходы по оценке передаваемого в залог Предмета ипотеки, расходы по личному страхованию (если предусмотрено Индивидуальными условиями), расходы по страхованию Предмета ипотеки.

5.8. В расчет полной стоимости Кредита в денежном выражении включены: платежи по погашению процентов по Кредитному договору, платежи заемщика в пользу Кредитора, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий Кредитного договора и (или) если выдача кредита поставлена в зависимость от совершения таких платежей, расходы по оценке передаваемого в залог Предмета ипотеки, расходы по личному страхованию (если предусмотрено Индивидуальными условиями), расходы по страхованию Предмета ипотеки.

5.9. Расходы на страхование учтены в расчете полной стоимости Кредита, исходя из тарифов акционерного общества «Страховая Компания «Солидарность» (Лицензия Центрального банка Российской Федерации (Банк России) СИ и СЛ № 0206 от 12.05.2021 г.) на дату заключения Кредитного договора с применением данных тарифов в течение всего срока кредитования. Указанные тарифы не учитывают индивидуальных особенностей Заемщика и Предмета ипотеки, и в случае обращения Заемщика в иную страховую компанию, отвечающую требованиям Кредитора, фактический размер полной стоимости Кредита может отличаться от указанного в Индивидуальных условиях.

5.10. В расчет полной стоимости Кредита не включены платежи Заемщика, обязанность осуществления которых следует из требований федерального закона, неустойки, платежи, величина и сроки уплаты которых зависят от собственного решения Заемщика и (или) варианта его поведения.

6. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ, ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ВОЗВРАТА КРЕДИТА

6.1. Кредит предоставляется Заемщику в безналичной форме путем перечисления суммы кредита на Счет Заемщика в сроки и в порядке, определенные Индивидуальными условиями.

6.2. При предоставлении кредитных средств на приобретение недвижимого имущества Кредит предоставляется при условии оплаты Заемщиком Первоначального взноса и предоставлении Кредитору документа, подтверждающего его получение Продавцом/перечисление Продавцу¹), а также соблюдении обязанностей по страхованию, предусмотренных Индивидуальными условиями.

6.3. Датой предоставления Кредита считается дата зачисления денежных средств на Счет Заемщика в Банке.

6.4. Кредит должен быть использован Заемщиком на цели, указанные в Кредитном договоре.

6.5. В случае, если цель Кредита – рефинансирование кредитных обязательств, денежные средства в размере суммы Кредита или его части могут быть направлены на погашение задолженности по одному или нескольким кредитам банковским переводом на основании поручения Заемщика.

6.6. Заемщик уплачивает Кредитору проценты за пользование Кредитом в размере, указанном в Индивидуальных условиях, и в порядке, предусмотренном Общими условиями.

6.7. Начисление процентов за пользование Кредитом производится с даты, следующей за датой предоставления Кредита, определенной в соответствии с п. 6.3. Общих условий и оканчивается датой полного погашения Кредита включительно за каждый календарный день, исходя из количества календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

6.8. Проценты за пользование Кредитом начисляются на остаток задолженности по Кредиту, учитываемой на ссудном счете Заемщика на начало каждого календарного дня.

6.9. При расчете процентов учитывается фактическое количество календарных дней в месяце и в году.

6.10. В случае нарушения исполнения обязательств по возврату Кредита или его части, проценты за пользование Кредитом на сумму просроченной задолженности не начисляются.

6.11. На просроченную задолженность по Кредиту Кредитор производит начисление неустойки, размер которой определен в Индивидуальных условиях.

6.12. Погашение Кредита осуществляется Ежемесячными платежами одним из нижеуказанных способов в зависимости от того, какой способ погашения указан в Индивидуальных условиях, а именно:

6.12.1. Аннуитетные платежи:

погашение основного долга и уплата процентов за пользование Кредитом осуществляется Заемщиком ежемесячно аннуитетными платежами в дату Ежемесячного платежа, начиная с

¹ Указывается в зависимости от способа расчетов, определенного Сторонами по Договору приобретения

Общие условия предоставления ипотечных кредитов физическим лицам в АО КБ «Солидарность»	9
---	---

месяца, следующего за месяцем получения Кредита. Заемщик выплачивает Кредитору одинаковую сумму платежа ежемесячно в течение всего срока кредитования за исключением последнего платежа, последний платеж может отличаться от всех предшествующих в большую или меньшую сторону. Конкретный размер ежемесячного аннуитетного платежа по Кредиту установлен Индивидуальными условиями. Процентная составляющая аннуитетного платежа рассчитывается исходя из остатка задолженности, учитываемой на ссудном счете на начало каждого календарного дня, из расчета процентной ставки и фактического количества дней Расчетного периода. Расчетным периодом в этом случае является период между датами уплаты аннуитетных платежей. Расчет размера ежемесячного Аннуитетного платежа производится с точностью до двух знаков после запятой.

Размер Ежемесячного аннуитетного платежа определяется по формуле по формуле:

$$АП = СК \times \frac{ПС}{1 - (1 + ПС)^{-ПП}}$$

где АП - сумма аннуитетного платежа;

СК - сумма кредита;

ПС - месячная процентная ставка (1/12 годовой процентной ставки, деленная на 100);

ПП - количество платежей в течение срока кредитования.

Следует учитывать, что данная формула является чисто математической, то есть на практике возможны некоторые девиации, вызванные округлением, а также неодинаковой продолжительностью месяца и года, особенно это касается последнего по сроку платежа. Предполагается, что выплаты производятся постнумерандо, то есть в конце каждого периода.

6.12.2. Дифференцированные платежи:

погашение основного долга и уплата процентов за пользование Кредитом осуществляется Заемщиком ежемесячно дифференцированными платежами в дату платежа, начиная с месяца, следующего за месяцем получения Кредита. При данном виде платежа погашение основного долга осуществляется Заемщиком ежемесячно равными долями за исключением последнего платежа, последний платеж может отличаться от всех предшествующих в большую или меньшую сторону. Уплата процентов за пользование Кредитом осуществляется ежемесячно исходя из остатка задолженности, учитываемой на ссудном счете на начало каждого календарного дня, из расчета процентной ставки и фактического количества дней Расчетного периода.

Расчетным периодом может являться один из указанных вариантов:

- период между датами уплаты дифференцированных платежей;

- период с первого по последнее число текущего календарного месяца включительно, в месяце выдачи кредита – период с даты, следующей за днем предоставления Кредита, по последнее число данного календарного месяца включительно, в последнем календарном месяце – период с первого числа данного календарного месяца по дату полного погашения Кредита включительно.

Размер Ежемесячного дифференцированного платежа определяется по формуле:

$$ДП = СК / ПП + СП,$$

где ДП - сумма дифференцированного платежа;

СК - сумма кредита;

ПП - количество платежей в течение срока кредитования;

СП - сумма процентов.

6.12.3. Индивидуальные платежи:

Порядок погашения основного долга и уплата процентов за пользование Кредитом определяется Индивидуальными условиями.

6.13. В случае, если дата платежа приходится на день, не являющийся рабочим днем, уплата Ежемесячного платежа производится в первый рабочий день, следующий за датой платежа. Ежемесячный платеж считается осуществленным в установленный срок, если сумма

платежа в полном объеме списана со Счета Заемщика не позднее, чем до конца операционного дня Банка в соответствующую дату платежа.

6.14. В случае, если сумма начисленных процентов в какой-либо Расчетный период превысит размер Ежемесячного платежа, рассчитанного согласно п. 6.12. Общих условий, Ежемесячный платеж может включать в себя только сумму начисленных процентов или сумму начисленных процентов и часть основного долга, при этом размер Ежемесячного платежа может увеличиться.

6.15. Дата осуществления Ежемесячного платежа может быть изменена по заявлению Заемщика и с согласия Кредитора на иной календарный день с даты, следующей за датой подачи заявления до ближайшей(действующей на момент подачи заявления) Платежной даты (не включая ее). При подаче заявления в действующую Платежную дату заявление принимается к исполнению после погашения текущего ежемесячного платежа. При изменении даты Ежемесячного платежа все положения Кредитного договора, касающиеся даты осуществления Ежемесячного платежа распространяются на иную дату.

6.16. В случае, если на счете Заемщика недостаточно денежных средств для исполнения обязательств по Кредитному договору, задолженность Заемщика погашается в следующей очередности:

- 1) в первую очередь - издержки Банка по получению исполнения по Кредитному договору, в том числе судебные расходы по взысканию задолженности Заемщика;
- 2) во вторую очередь - задолженность по просроченным процентам;
- 3) в третью очередь – просроченная задолженность по основному долгу;
- 4) в четвертую очередь - срочные проценты;
- 5) в пятую очередь – срочная задолженность по основному долгу;
- 6) в шестую очередь – неустойка за просрочку уплаты начисленных процентов;
- 7) в седьмую очередь - неустойка за просрочку погашения основного долга.
- 8) в восьмую очередь- другие платежи по Кредитному договору.

Кредитор вправе руководствоваться очередностью удовлетворения требований, указанной в п. 6.16. вне зависимости от назначения платежей, указанных Заемщиком.

6.17. Стороны пришли к соглашению о том, что Кредитор вправе вне зависимости от очередности, установленной пунктом 6.16., в первую очередь погасить требования по возврату Остатка суммы кредита.

6.18. В случае допущения Заемщиком просрочки в Последнем процентном периоде, проценты за пользование кредитом начисляются по дату исполнения обязательств включительно в полном объеме либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении настоящего Договора в предусмотренных Договором случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

6.19. Операции по погашению Кредита осуществляется в соответствии с Тарифами Банка. В случае проведения указанных операций через иные кредитные организации или третьи лица комиссионное вознаграждение за проведение операций взимается данными кредитными организациями или третьими лицами в соответствии с тарифами этих кредитных организаций или третьих лиц.

6.20. Операции по Счету Заемщика, связанные с исполнением обязательств по Договору, включая открытие счета, выдачу Заемщику и зачисление на Счет кредита, Банк осуществляет бесплатно.

7. ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА

7.1. Заемщик вправе осуществить досрочное исполнение обязательств по Кредитному договору частично или в полном объеме, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящими Общими условиями.

7.2. Полное или частично досрочное погашение Кредита осуществляется на основании Заявления Заемщика в дату подачи Заявления либо в дату, указанную Заемщиком в Заявлении.

Заявление должно быть составлено по форме Банка (Приложение №1 к Общим условиям предоставления потребительских кредитов физическим лицам в АО КБ «Солидарность»), бланк Заявления размещен на официальном сайте Банка www.solid.ru.

7.3. При подаче Заявления на частично досрочное погашение Кредита, Заемщику у которого погашение задолженности осуществляется аннуитетными / дифференцированными платежами, необходимо указать на выбор порядок изменения Графика платежей после осуществления частично досрочного погашения:

- с уменьшением Ежемесячного платежа;
- с сокращением срока кредитования.

При выборе варианта - уменьшение Ежемесячного платежа, после частично досрочного погашения Кредита при аннуитетных ежемесячных платежах, размер аннуитетных платежей уменьшается, при этом периодичность и количество аннуитетных платежей не меняется; при дифференцированных ежемесячных платежах размер платежа по основному долгу уменьшается, при этом периодичность и количество дифференцированных платежей не меняется. При выборе варианта – с сокращением срока кредитования, после частично досрочного погашения Кредита при аннуитетных ежемесячных платежах размер аннуитетных платежей и их периодичность не изменяется, при этом количество аннуитетных платежей уменьшается; при дифференцированных ежемесячных платежах размер платежа по основному долгу и периодичность платежей не изменяется, при этом количество дифференцированных платежей уменьшается.

7.4. При подаче Заявления на частично досрочное погашение Кредита Заемщиком, у которого погашение задолженности осуществляется Индивидуальными платежами, порядок изменения Графика платежей после осуществления частично досрочного погашения определяется Индивидуальными условиями Кредитного договора.

7.5. Заемщик может предоставить в Банк Заявление одним из следующих способов:

- Оформить Заявление лично в любом отделении Банка, подписав Заявление собственноручной подписью;
- Направить скан-копию Заявления с собственноручной подписью через ДБО;
- Сформировать сообщение в ДБО о полном или частичном погашении кредита, содержащее номер и дату кредитного договора, дату осуществления погашения, сумму погашения (без учета ежемесячного платежа), порядок изменения Графика платежей после частично досрочного погашения (с уменьшением размера Ежемесячного платежа или сокращением срока кредитования).
- - Оформить Заявление в ДБО, подписав Заявление простой электронной подписью (при наличии технической возможности у Банка);
- Направить с официально подтвержденной электронной почты Заемщика скан-копию Заявления с собственноручной подписью на официальную электронную почту Банка info@solid.ru.
- Направить заявление почтой РФ с приложением скан-копии документа, удостоверяющей личность,

7.6. На дату подачи Заявления Заемщик обеспечивает необходимую сумму денежных средств для полного или частично досрочного погашения на Счете.

7.7. При осуществлении частично досрочного погашения Кредита, Заемщик в дату частично-досрочного погашения уплачивает Кредитору задолженность по рассчитанным процентам со дня, следующего за датой последнего платежа до дня фактического возврата соответствующей части Кредита.

7.8. При подаче Заявления на полное досрочное погашение Кредита, в случае если денежных средств на Счете Заемщика в дату подачи Заявления для осуществления полного погашения заложенности недостаточно, Заявление не исполняется.

7.9. При подаче Заявления на частично-досрочное погашение Кредита, в случае если денежных средств на Счете Заемщика в дату осуществления частично-досрочного погашения,

недостаточно для осуществления погашения заложенности по процентам, рассчитанным до дня фактического возврата соответствующей части Кредита, Заявление не исполняется. В случае, если на Счете Заемщика в дату частично-досрочного погашения обеспечена сумма денежных средств меньше суммы, указанной в Заявлении, Банк исполняет Заявление в сумме остатка на Счете, при условии достаточности средств на погашение заложенности по процентам, рассчитанным до дня фактического возврата соответствующей части Кредита.

7.10. В случае, если дата досрочного погашения Кредита приходится на день, не являющимся рабочим днем, осуществление досрочного погашения Кредита производится в первый следующий рабочий день, при условии достаточности средств на Счете Заемщика на осуществление досрочного платежа.

7.11. При наличии просроченной задолженности по Кредиту Заявление о досрочном погашении может быть исполнено только после погашения просроченной задолженности.

7.12. Если дата досрочного погашения, указанная в Заявлении, совпадает с датой Ежемесячного платежа, то Заявление может быть исполнено только после погашения текущего Ежемесячного платежа. Если дата досрочного погашения, указанная в Заявлении, не совпадает с датой Ежемесячного платежа, денежные средства, направленные на досрочное погашение, засчитываются в Счет Ежемесячного платежа, подлежащего уплате в ближайшую дату, в соответствии с установленной очередностью погашения обязательств, указанной в п. 6.16 Общих условий. В этом случае Заемщик в ближайшую дату платежа должен произвести уплату процентов, рассчитанных на остаток задолженности по Кредиту за период со дня, следующего за датой частично досрочного погашения, по дату окончания текущего Расчетного периода (включительно).

7.13. При осуществлении частичного досрочного погашения Кредита Банк уведомляет Заемщика о новой (уточненной) полной стоимости потребительского кредита в случае, если досрочный возврат привел к изменению полной стоимости потребительского кредита и предоставляет Заемщику новый График платежей если такой График платежей предоставлялся ранее Заемщику.

7.14. Досрочный возврат части Кредита не влечет за собой необходимости изменения условий Кредитного договора.

7.15. После списания Банком со Счета суммы денежных средств, достаточной для полного досрочного погашения Кредита, Заемщик считается исполнившим обязательства по Кредитному договору в полном объеме.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Заемщик обязуется:

8.1.1. Возвратить полученный кредит и уплатить проценты, начисленные за пользование кредитом, а также уплатить сумму неустойки (при ее начислении Кредитором).

8.1.2. Обеспечить наличие Ежемесячных платежей в размере, установленном Договором, на Счете, предназначенном для исполнения обязательств по Договору, и реквизиты которого предоставлены Заемщику Кредитором, либо в кассе Кредитора на дату исполнения обязательств с учетом времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений Кредитора.

8.1.3. Исполнять обязательства по предоставлению в залог в пользу Банка Предмета ипотеки в соответствии с Индивидуальными условиями.

8.1.4. При получении кредитных средств на приобретение недвижимого имущества в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора приобретения:

- передать в регистрирующий орган Договор приобретения для государственной регистрации перехода права собственности к Заемщику и обременения в виде залога в пользу Кредитора недвижимого имущества, являющегося Предметом ипотеки (при приобретении недвижимого имущества на вторичном рынке недвижимости);

- передать в регистрирующий орган Договор приобретения для его государственной регистрации и регистрации обременения в виде залога в пользу Кредитора Прав требований по Договору приобретения (при приобретении недвижимого имущества путем участия в долевом строительстве).

8.1.5. Обеспечить получение Кредитором Закладной, составленной по согласованной с Кредитором форме, из регистрирующего органа (в случае составления Закладной);

8.1.6. Исполнять обязательства по страхованию рисков в соответствии с Индивидуальными условиями.

8.1.7. Представить Кредитору в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты заключения договоров страхования, указанных в Индивидуальных условиях, подлинные экземпляры договоров (полисов) страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров (полисов) страхования.

8.1.8. Направлять страховые выплаты по договорам страхования в счет погашения требований Кредитора по Договору.

8.1.9. Досрочно вернуть кредит, уплатить начисленные проценты за пользование кредитом и сумму неустойки (при начислении) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Кредитором письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору.

8.1.10. Не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости Предмета ипотеки, принимать меры, необходимые для защиты Предмета ипотеки со стороны третьих лиц.

8.1.11. Предоставлять возможность Кредитору не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.

8.1.12. По требованию Кредитора не реже одного раза в течение года предоставлять Кредитору информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Кредитора.

8.1.13. Уведомлять Кредитора об изменении контактной информации, используемой для связи с ним, не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента их изменения путем предоставления (направления) Кредитору письменного уведомления.

8.1.14. Предоставлять Кредитору сведения о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса РФ) в части, касающейся изменения правового режима Предмета ипотеки, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента заключения, изменения или расторжения брачного договора или получения запроса Кредитора.

8.1.15. По требованию Кредитора предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Заемщиком своих обязательств по Договору.

8.1.16. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Кредитора. Не совершать уступку заложенных Прав требования.

8.1.17. Не сдавать Предмет ипотеки внаем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия Кредитора.

8.1.18. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонты.

8.1.19. Уведомить Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.

8.1.20. В случае утраты Закладной (при ее наличии) либо необходимости изменения ранее установленных условий Закладной (при ее наличии) в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования Кредитора подписать дубликат Закладной/ заключить соглашение об изменении содержания Закладной путем

аннулирования Закладной и одновременно с этим выдачи новой Закладной, а также предоставить соответствующее заявление и осуществить за свой счет все действия для выдачи органом регистрации прав Кредитора дубликата Закладной и/или новой Закладной.

8.1.21. Возвратить всю сумму кредита и уплатить причитающиеся проценты за пользование кредитом и неустойку, предусмотренные условиями Договора, в случае отказа Заемщика либо Продавца от исполнения заключенного между ними и/или заключения/расторжения Договора приобретения в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения денежных средств от Продавца.

8.1.22. Если Предмет ипотеки является нежилым помещением (апартаментами):

- до полного исполнения Заемщиком обязательств по Договору и погашения регистрационной записи об ипотеке Предмета ипотеки без согласия Кредитора не осуществлять процедуру перевода нежилого помещения в жилой фонд;
- не использовать Предмет ипотеки для целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

8.1.23. В случае возникновения необходимости Заемщик по требованию Кредитора обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по подписанию последнего из полученных от Кредитора Графиков платежей и передаче его Кредитору.

8.1.24. При приобретении недвижимости на первичном рынке, после ввода в эксплуатацию Предмета ипотеки в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты подписания передаточного акта или иного предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации документа о передаче завершенного строительством Предмета ипотеки Заемщику:

- предоставить данный документ Кредитору и передать в регистрирующий орган, необходимые документы для проведения государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки и его ипотеки в пользу Кредитора (предварительно уведомив об этом Кредитора);

- для оформления Закладной (при её составлении):

-произвести оценку введенного в эксплуатацию Предмета ипотеки у независимого оценщика, удовлетворяющего требованиям Кредитора, за исключением случая, когда до его ввода в эксплуатацию была определена рыночная стоимость такого Предмета ипотеки независимым оценщиком, удовлетворяющим требованиям Кредитора, с учетом допущения о завершенности строительства объекта на дату проведения оценки;

-осуществить все необходимые действия для оформления Закладной на Предмет ипотеки по составленной Кредитором форме и выдачи ее Кредитору регистрирующим органом.

- предъявить Кредитору выписку из ЕГРН или иной документ, соответствующий требованиям законодательства Российской Федерации, содержащий информацию об обременении Предмета ипотеки в пользу Кредитора.

8.1.25. При приобретении недвижимости и выборе Заемщиком расчетов по Договору приобретения с использованием аккредитива Стороны договорились, что в случае закрытия аккредитива по любой причине, в том числе по истечении срока аккредитива, неиспользованная сумма аккредитива перечисляется на Счет Заемщика на следующий рабочий день после даты закрытия аккредитива.

Настоящим Заемщик поручает Кредитору без предоставления Кредитору соответствующего заявления на досрочное погашение кредита направить в дату их поступления на Счет на погашение задолженности по Договору (в том числе досрочное) все поступившие на Счет денежные средства в сумме, необходимой для такого погашения задолженности по Договору.

8.1.26. При выборе расчетов по Договору приобретения с использованием индивидуального банковского сейфа в случае расторжения и/или не заключения Договора приобретения Предмета ипотеки незамедлительно после изъятия Заемщиком из индивидуального банковского сейфа денежных средств вернуть всю сумму кредита и

уплатить причитающиеся проценты за пользование кредитом, неустойку, предусмотренные условиями Договора.

8.1.27. В случае использования материнского (семейного) капитала:

Осуществить частичное досрочное погашение кредита в срок до 6 (Шести) месяцев с даты фактической выдачи кредита в размере не менее размера средств материнского (семейного) капитала из средств федерального бюджета в качестве социальной выплаты в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», направленных на уплату первоначального взноса и (или) погашение основного долга и уплату процентов по Кредитному договору.

8.1.28. Предоставлять по требованию Кредитора документы (информацию) и выполнять иные действия, необходимые для осмотра уполномоченными организациями Предмета ипотеки по месту его нахождения, в целях исполнения Кредитором требований законодательства Российской Федерации.

8.1.29. В случаях, когда Заемщик выступает Залогодателем, не позднее 90 дней с даты заключения Кредитного договора внести в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) путем подачи соответствующего заявления, запись о возможности предоставления третьим лицам персональных данных правообладателя в составе выписки из ЕГРН в отношении Предмета ипотеки и не погашать данную запись до прекращения ипотеки, обеспечивающей обязательства Заемщика по Кредитному договору, либо предоставлять Кредитору выписки из ЕГРН в отношении Предмета ипотеки каждые шесть месяцев, отсчитываемых со дня заключения Кредитного договора, или чаще, на основании требования Кредитора, но не более четырех выписок в календарный год

8.2. Заемщик имеет право:

8.2.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат кредита на условиях, установленных Кредитным договором.

8.2.2. До фактического предоставления кредита отказаться от получения кредита по Кредитным договором, направив письменное заявление Кредитору. При этом Договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения указанного заявления Кредитором.

8.3. Кредитор обязуется:

8.3.1. Предоставить Заемщику кредит в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, установленные Кредитным договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Договором.

8.3.2. Не позднее даты предоставления Заемных средств направить (передать) Заемщику График платежей, а также предоставлять График платежей в порядке и в сроки, предусмотренные Кредитным договором.

8.3.3. В порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, предоставлять Заемщику информацию о полной стоимости кредита и полной сумме, подлежащей выплате Заемщиком, а также перечень и размеры платежей Заемщика, связанных с несоблюдением им условий Договора.

8.3.4. В случае передачи прав на Закладную новому владельцу Закладной письменно уведомить об этом Заемщика в течение 10 (десяти) календарных дней с момента перехода прав на Закладную к новому владельцу Закладной с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Договору.

8.3.5. В случае прекращения действия Кредитного договора в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной Заемщику в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства РФ.

8.3.6. На основании письменного заявления Заемщика один раз в течение месяца безвозмездно предоставить справку о размере Остатка суммы кредита, уплаченных процентов за пользование заемными средствами и штрафных санкций, установленных Договором.

8.3.7. В случае поступления денежных средств по Договорам страхования, направить поступившие денежные средства на погашение задолженности по кредиту в порядке, указанном в п. 6.16 Общих условий.

8.3.8. В случае нарушения Заемщиком обязательств по осуществлению личного страхования (при его наличии), уведомить Заемщика не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страховой премии, о возможном изменении процентной ставки по кредиту.

8.4. Кредитор имеет право:

8.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы кредита, начисленных в соответствии с условиями Договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии), а при предоставлении кредита в форме кредитной линии отказать в предоставлении кредитного транша в следующих случаях:

- а) при просрочке осуществления Заемщиком очередного ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней;
- б) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна;
- в) в случае полной или частичной утраты или повреждения Недвижимого имущества;
- г) при грубом нарушении правил пользования Недвижимым имуществом, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Недвижимого имущества, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Недвижимого имущества;
- д) при необоснованном отказе Кредитору в проверке Недвижимого имущества;
- е) при обнаружении незаявленных/несогласованных обременений на Права требования по Договору приобретения, Недвижимое имущество (после ввода в эксплуатацию);
- ж) невыполнении Заемщиком обязательства по страхованию в соответствии с Индивидуальными условиями;
- з) в других случаях, предусмотренных законодательством РФ.

8.4.2. Обратиться с иском на Предмет ипотеки при неисполнении требований Кредитора в случаях, установленных в п. 8.4.1. Общих условий.

8.4.3. В порядке, установленном законодательством РФ, потребовать расторжения Кредитного договора, а также, если на момент нарушения состоялся факт выдачи кредита, – возврата суммы кредита, начисленных в соответствии с условиями Кредитного договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) при существенном нарушении Заемщиком условий Договора, в том числе в случаях:

- а) нецелевого использования Заемщиком кредита;
- б) неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком любого из обязательств, предусмотренных Договором, Договором приобретения;
- в) обнаружения Кредитором недостоверной и/или заведомо ложной информации в предоставленных Заемщиком документах для получения кредита.

8.4.4. Уступить права требования по Кредитному договору, третьим лицам, включая некредитные организации, в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ или в случае получения согласия в соответствии с Индивидуальными условиями.

8.4.4.1. Кредитор вправе передать права на Закладную (при наличии) любым третьим лицам. Надписи на Закладной, запрещающие ее последующую передачу другим лицам, ничтожны.

8.4.5. Проверять целевое использование кредита.

8.4.6. Передавать Закладную в залог третьим лицам.

8.4.7. Имеет право в соответствии с заранее данным акцептом в даты надлежащего совершения платежей по Договору списывать с любых текущих счетов Заемщика, открытых в Банке, суммы платежей, подлежащих уплате Заемщиком на условиях Договора (включая

платежи по возврату кредита, уплате процентов, пеней), при необходимости производя конвертацию списанных денежных средств по курсу Банка на дату конвертации.

8.4.8. При наличии просроченной задолженности Заемщика по Договору и иных, подлежащих уплате Заемщиком штрафных санкций и платежей по Договору, а также в случае досрочного востребования Банком кредита, Банк имеет право в соответствии с заранее данным акцептом в любые дни списывать без распоряжения Заемщика с любых текущих счетов Заемщика в Банке суммы платежей, подлежащих уплате Заемщиком на условиях Договора (в том числе издержки Банка, связанные с принудительным получением исполнения обязательств Заемщика по Договору), при необходимости производя конвертацию списанных денежных средств по курсу Банка на дату конвертации.

8.4.9. Средства, списанные со счетов Заемщика, открытых в валюте, отличной от валюты кредита, Заемщик настоящим предоставляет Банку право без распоряжения Заемщика направлять в погашение задолженности Заемщика по Договору, производя при необходимости конвертацию списанных денежных средств по курсу Банка на дату конвертации.

9. ЛЬГОТНЫЙ ПЕРИОД

9.1. Заемщик вправе в любой момент в течение времени действия Кредитного договора обратиться к Кредитору с Требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей Заемщика на срок, определенный Заемщиком, при соблюдении условий определенных Федеральным законом от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

9.2. Кредитор обязан рассмотреть Требование в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». При этом в случае соответствия либо несоответствия Требования требованиям Федерального закона от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» уведомить Заемщика об изменении условий Кредитного договора в соответствии с Требованием или сообщить об отказе в удовлетворении Требования соответственно, направив Заемщику уведомление одним из следующих способов:

- СМС-сообщений;
- Интернет-банке (при наличии технической возможности у Кредитора);
- путем направления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении;
- путем вручения Кредитором соответствующего уведомления под расписку Заемщику при личной явке Заемщика в подразделение Кредитора, осуществляющее обслуживание кредита. При этом Заемщик обязуется обратиться лично в указанное отделение Кредитора в срок не ранее 6 (шестого) и не позднее 10 (десятого) рабочего дня с момента направления Заемщиком Требования Кредитору.

9.3. Кредитор имеет право запросить у Заемщика документы, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие, при наступлении которого у Заемщика возникает право обратиться к Кредитору с Требованием.

9.4. При изменении условий Договора в соответствии с Требованием Кредитор обязан:

- обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке;
- если права Кредитора по Договору были удостоверены Закладной, обеспечить внесение изменений в Закладную в соответствии со Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

9.5. При изменении условий Договора в соответствии с Требованием Заемщика условия Кредитного договора считаются измененными со дня направления Кредитором Заемщику уведомления на время Льготного периода на условиях, предусмотренных Требованием. Кредитор обязан направить Заемщику уточненный График платежей по Кредитному договору не позднее окончания Льготного периода.

9.6. В случае установления Заемщиком уменьшения размера Ежемесячных платежей в Требовании в Льготный период Заемщик обязуется ежемесячно вносить Платеж льготного периода. Платеж льготного периода направляется Кредитором в счет исполнения обязательств Заемщика по погашению процентов (полностью или частично) за оконченный Процентный период и в оставшейся сумме в счет основного долга согласно предоставленному Заемщику Графика платежей.

9.7. Заемщик вправе в любой момент времени в течение Льготного периода досрочно погасить суммы (часть суммы) основного долга без прекращения Льготного периода, пока данные суммы платежей не достигнут сумму платежей по основному долгу и по процентам, которые Заемщик должен был бы заплатить в течение действия Льготного периода, если бы ему не был установлен Льготный период. При достижении указанной суммы платежей действие Льготного периода прекращается и Кредитор обязан направить Заемщику уточненный График платежей по Договору не позднее 3 (трех) рабочих дней после прекращения Льготного периода по обстоятельствам, указанным в настоящем пункте .

9.8. В случае уменьшения размера обязательств за счет платежей, уплачиваемых Заемщиком в течение Льготного периода, на основании его Требования, а также в случае досрочного погашения Заемщиком в течение Льготного периода суммы (части суммы) Заемных средств размер обязательств Заемщика, погашаемых в соответствии с настоящим пунктом, уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных Заемщиком в течение Льготного периода.

9.9. По окончании Льготного периода:

- Ежемесячные платежи уплачиваются Заемщиком в размере, количестве и с периодичностью (в сроки), которые установлены или определены в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора, и согласно Графику платежей, действовавшему до предоставления Льготного периода;

- Отложенные платежи фиксируются в качестве обязательств Заемщика.

9.10. Отложенные платежи уплачиваются Заемщиком после уплаты Ежемесячных платежей по окончании Льготного периода в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора, до погашения размера обязательств Заемщика, зафиксированного в виде Ежемесячных платежей по окончании Льготного периода. При этом Срок кредита, указанный в п. 2 Индивидуальных условий, продлевается на срок действия Льготного периода.

9.11. Просроченные платежи по кредиту, неустойка (пени) (при их наличии) фиксируются и переносятся на день, следующий за днем окончания Льготного периода, после чего их начисление продолжается в соответствии с условиями Договора.

9.12. В случае возникновения просроченного платежа во время Льготного периода, если в Требовании предусмотрено уменьшение Ежемесячного платежа, проценты начисляются в соответствии с условиями Кредитного договора на сумму просроченного платежа в соответствии с Графиком платежей.

9.13. Платежи, уплачиваемые Заемщиком в счет досрочного возврата кредита по окончании Льготного периода, погашают в первую очередь Отложенные платежи.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим Заемщику имуществом в соответствии с законодательством РФ.

10.2. Уплата неустойки не освобождает Заемщика от обязанности погасить просроченную задолженность, а также погашать кредит и проценты в соответствии с Графиком платежей.

10.3. Банк вправе в одностороннем порядке уменьшить размер неустойки и (или) штрафа, установить период, в течение которого неустойка и (или) штраф не взимается, а также отказаться от требований по уплате Заемщиком неустойки и (или) штрафа полностью или частично.

10.4. В остальном, Стороны несут ответственность за неисполнение, а также ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

11. СПОСОБ ИНФОРМИРОВАНИЯ КЛИЕНТОВ

11.1. Банк с целью ознакомления Клиента с Общими условиями размещает их (в том числе и их изменения) всеми перечисленными способами или одним из них:

- на официальном сайте Банка www.solid.ru;
- на информационных стендах по месту нахождения Банка (с адресами мест нахождения Банка можно ознакомиться на официальном сайте Банка).

11.2. При внесении изменений в Общие условия Банк размещает новую редакцию Общих условий на официальном сайте Банка www.solid.ru и/или на информационных стендах по месту нахождения Банка не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до введения в действие таких изменений, за исключением изменений, обусловленных требованиями законодательства Российской Федерации, более ранний срок вступления которых в силу определяется нормативными правовыми актами Российской Федерации.

11.3. Стороны согласились, что способ уведомления Клиента об изменении Кредитного договора, описанный в настоящем пункте Общих условий, является надлежащим и в случае изменения Общих условий, Банк не должен извещать Клиента не указанным в настоящем пункте способом.

11.4. Общие условия могут быть изменены Кредитором в одностороннем порядке и обязательны для Заемщика с даты введения в действие.

12 . ГАРАНТИИ И ЗАВЕРЕНИЯ

12.1. Заемщик заверяет Кредитора что:

12.1.1. На дату заключения настоящего Договора (на момент подписания Индивидуальных условий) :

- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Кредитный договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- в суд не подано заявление о признании его банкротом;

- в отношении него не возбуждена процедура банкротства.

12.2. Заемщик не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов.

12.3. Обязательства, установленные в настоящем Договоре, являются для него действительными, законными и обязательными для исполнения, а в случае неисполнения могут быть исполнены в принудительном порядке.

12.4. Заемщик отвечает за надлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору всем принадлежащим ему имуществом, в том числе денежными средствами на банковских счетах, открытых у Кредитора и/или в других кредитных организациях.

13 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Процедуры государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Заемщику, обременения в пользу Кредитора, составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Закладной, Договора

приобретения, платежного документа, подтверждающего предоставление кредита как доказательства заключения Договора, совершения необходимых в соответствии с законодательством РФ действий в отношении Закладной, а также выдачи Закладной производятся под контролем Кредитора. Во исполнение настоящего условия:

- Заемщик принимает личное участие в процедурах, связанных с передачей органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Договора приобретения, Закладной в месте и во время, назначенное Кредитором по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Заемщик оплачивает все издержки, связанные с государственной регистрацией права собственности/обременения ипотекой на Недвижимое имущество, включая (но не ограничиваясь) уплату государственной пошлины, тарифа за нотариальное удостоверение необходимых доверенностей и копий документов.

13.2. Сроки предоставления Кредитором Заемщику Графика платежей:

13.2.1. Кредитор не позднее даты предоставления кредита направляет (передает) Заемщику График платежей, который подписывается Сторонами.

13.2.2. При согласии заемщика на заключение личного страхования График платежей рассчитывается на весь срок кредита исходя из размера процентной ставки, действующей на дату заключения Договора.

13.2.3. В случае нарушения Заемщиком обязательств по осуществлению Личного страхования Кредитор уведомляет Заемщика не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страховой премии, о Внеплановом пересчете процентной ставки по кредиту. При этом новый График платежей Кредитор предоставляет Заемщику в срок до 15 (Пятнадцатого) числа месяца ввода в действие нового значения процентной ставки.

13.2.4. В случае осуществления частичного досрочного возврата кредита Кредитор направляет (передает) Заемщику новый График платежей в уведомительном порядке исходя из условий Договора в срок до 15 числа месяца, следующего за месяцем совершения Заемщиком частичного досрочного возврата кредита. Обязанность Кредитора по предоставлению Графика платежей в момент направления Графика платежей Заемщику считается исполненной.

13.3. Настоящим Стороны пришли к соглашению о том, что обязательства Заемщика по Договору не могут быть прекращены путем зачета встречных требований Заемщика к Кредитору и/или к любому из последующих кредиторов (законных владельцев Закладной) по Договору, в том числе в случае передачи прав на Закладную.

13.4. Заемщик не вправе перевести долг по Кредитному договору другому лицу без согласия Банка.

13.5. Согласие заемщика на получение Кредитором информации из бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, оформленное при подаче Заявления-анкеты на ипотечный кредит, сохраняет силу в течение всего срока действия Кредитного договора (до полного исполнения обязательств по Кредитному договору.) Заемщик уведомлен, что Кредитором в объеме и порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 30.12.2004 №218-ФЗ « О кредитных историях», предоставляется информация в бюро кредитных историй.

13.6. Кредитный договор является смешанной гражданско-правовой сделкой, содержащей в себе, в том числе, элементы договоров кредита и банковского счета, в связи с чем, на основании ст. 421 Гражданского кодекса РФ Стороны признают, что нормы действующего законодательства о договорах, элементы которых содержатся в настоящем Договоре, применяются к отношениям Сторон в той части, в которой они не противоречат существу настоящего Договора.

13.7. Индивидуальные условия могут быть изменены только по соглашению Сторон, дополнения и изменения к ним должны производиться в письменной форме и подписываться

двумя Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных Индивидуальными условиями. В случае необходимости Заемщик обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную и иные документы, оформляемые в рамках исполнения Кредитного договора.

13.7.1 Приложения к Индивидуальным условиям содержат существенные условия Кредитного договора и являются его неотъемлемой частью

13.8. В случае обращения Кредитором взыскания на Предмет ипотеки по основаниям, установленным законодательством и Общими условиями, либо взыскания задолженности по Кредитному договору, Стороны пришли к соглашению о расторжении Кредитного договора с даты вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на Предмет ипотеки/взыскании задолженности по Кредитному договору. В случае отмены указанных в настоящем пункте вступивших в законную силу решений суда, соглашение о расторжении Кредитного договора, выраженное в настоящем пункте, считается незаключенным, а обязательства Сторон не прекратившимися и действующими на условиях Кредитного договора. Соглашение о расторжении договора, выраженное в настоящем пункте, не влечет прекращения обязательств, возникших в период действия Кредитного договора, и вступает в силу с дат, указанных в настоящем пункте. Соглашение о расторжении Кредитного договора вступает в силу при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств и не требует заключения Сторонами каких-либо дополнительных соглашений.

13.9. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае отказа в государственной регистрации право залога в отношении Предмета ипотеки Кредитный договор считается расторгнутым с даты отказа в государственной регистрации. Данный пункт применяется в случаях, когда на дату получения отказа в государственной регистрации право залога в отношении Предмета ипотеки кредит Кредитором не был предоставлен Заемщику. У Кредитора не возникает обязанности по предоставлению кредита, если кредит не был получен Заемщиком в течение 4 (четырёх) месяцев с даты заключения Кредитного договора.

13.10. Каждая из Сторон по Кредитному договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой Стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих сторон или в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае передачи Кредитором прав по Кредитному договору, Закладной включая проведение необходимых консультаций и исследований, связанных с отчуждением или залогом. Заемщик выражает свое безусловное согласие на предоставление Кредитором вышеуказанной информации третьим лицам, в том числе в бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном настоящим пунктом и действующим законодательством Российской Федерации.

13.11. Заемщик выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными Общими условиями, а также подтверждает, что на момент подписания Индивидуальных условий Заемщиком получены разъяснения о содержании всех условий Кредитного договора, Сторонами достигнуто соглашение по их содержанию. Подписывая Индивидуальные условия, Заемщик также подтверждает, что График платежей от Кредитора им получен и порядок уплаты Ежемесячных платежей ему Кредитором разъяснен и понятен.

13.12. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Кредитного договора, в том числе с возможными досудебными и судебными процедурами, будет осуществляться Кредитором в адрес Заемщика, на имя которого открыт Счет. Переписка будет осуществляться по адресу для получения корреспонденции, указанному в Индивидуальных условиях.

13.13. Вся корреспонденция, направляемая Кредитором по указанному адресу и полученная кем-либо из заемщиков, участвующих в сделке (если заемщиков двое и более),

считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Кредитным договором.

13.14. В случае изменения адреса для получения корреспонденции, указанного в Индивидуальных условиях, и не уведомления об этом Кредитора вся корреспонденция, направленная по данному адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Кредитным договором.

13.15. Письменная корреспонденция в адрес Заемщика направляется Кредитором почтовыми отправлениями либо телеграммой. При этом датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении. В случае неполучения Кредитором уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия указанного Заемщика по адресу, указанному в Индивидуальных условиях, либо отказа Заемщика в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления корреспонденция считается полученной Заемщиком по истечении этого срока.

13.16. Споры, возникающие между Сторонами в связи с исполнением ими условий Кредитного договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом срок рассмотрения Сторонами взаимных претензий устанавливается равным 10 (Десяти) календарным дням, исчисляемым с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой стороны.

13.17. Стороны определили, что в случае невозможности разрешения возникшего спора в претензионном порядке, при предъявлении требований Кредитора к Заемщику споры подлежат рассмотрению в Мещанском районном суде г. Москвы.

13.18. Обязательства, возникающие из Кредитного договора не прекращаются в связи со смертью Заемщика, за исключением случаев прямо предусмотренных законодательством РФ. Наследники Заемщика отвечают по его долгам перед Кредитором в пределах стоимости перешедшего к ним наследственного имущества со дня открытия наследства.

13.19. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Кредитным договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.