

**ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА,  
ПРЕДОСТАВЛЯЕМОГО АО «БАНК ОРЕНБУРГ» ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

ЗАЕМЩИК имеет право в любой момент после получения Кредита обратиться к КРЕДИТОРУ с требованием (а если залогодателем заложенного имущества является третье лицо, к требованию должно быть приложено согласие залогодателя) об изменении условий, предусматривающим **приостановление** исполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств либо **уменьшение размера платежей** ЗАЕМЩИКА на срок, определенный ЗАЕМЩИКОМ (далее – льготный период/ ипотечные каникулы), но не более срока, определенного Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)», при одновременном соблюдении следующих условий:

1) *размер Кредита по Договору не превышает максимальный размер кредита, установленный Правительством Российской Федерации для кредитов, по которому ЗАЕМЩИК вправе обратиться с требованием к КРЕДИТОРУ о предоставлении ипотечных каникул. Максимальный размер такого кредита может быть установлен Правительством Российской Федерации с учетом региональных особенностей;*

2) *ЗАЕМЩИК ранее не использовал возможность получения ипотечных каникул в отношении Договора либо иного договора, являющегося первоначальным по отношению к настоящему, при условии, что Договор обеспечен тем же предметом ипотеки, что и первоначальный;*

3) *Предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания ЗАЕМЩИКА, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания ЗАЕМЩИКА жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве;*

4) *ЗАЕМЩИК находится в трудной жизненной ситуации<sup>1</sup>.*

Требование может быть предоставлено КРЕДИТОРУ путем направления требования по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения требования под расписку. ЗАЕМЩИК вправе определить длительность ипотечных каникул, но не более шести месяцев, а также дату начала ипотечных каникул, при этом дата начала ипотечных каникул не может отстоять более чем на два месяца, предшествующие обращению ЗАЕМЩИКА с требованием.

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Договор состоит из равнозначных по юридической силе и применяющихся в совокупности разделов: «Индивидуальных условий договора ипотечного кредита» и «Общих условий договора ипотечного кредита». ЗАЕМЩИК присоединяется к Общим условиям договора ипотечного кредита в порядке, предусмотренном ст. 428 Гражданского кодекса РФ.

Используемые в Договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе, и равнозначны в применении в «Индивидуальных условиях договора ипотечного кредита» (далее – Индивидуальные условия) и «Общих условиях договора ипотечного кредита» (далее – Общие условия).

**Аннуитетные платежи** – денежные суммы, ежемесячно направляемые в счет погашения полученного Кредита и уплаты Процентов за пользование Кредитом, равные друг другу в течение всего срока кредитования.

Формула расчета аннуитетного платежа:

$$\text{Размер ежемесячного аннуитетного платежа} = \text{ОСЗ} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-\text{ПП}}}$$

где

ОСЗ – остаток ссудной задолженности по Кредиту (в рублях);

ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной в соответствии с Договором (в процентах годовых);

ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства).

Расчет размера ежемесячного аннуитетного платежа производится с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам

**График платежей** – информационный расчет Ежемесячных платежей ЗАЕМЩИКА по возврату Кредита и уплате начисленных процентов, составляемый КРЕДИТОРОМ и предоставляемый ЗАЕМЩИКУ в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Догово-

<sup>1</sup> Обстоятельства, понимаемые как трудная жизненная ситуация, указываются в п. 2. статьи 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»

ру
<p><b>Договор</b> - кредитный договор, заключаемый между ЗАЕМЩИКОМ и КРЕДИТОРОМ, и определяющий порядок и условия предоставления КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ Кредита, его использования и возврата.</p> <p>Общие условия договора размещаются КРЕДИТОРОМ в сети Интернет на WEB-сайте Банка по адресу <a href="http://www.orbank.ru">www.orbank.ru</a> и/или в структурных подразделениях КРЕДИТОРА в местах обслуживания клиентов/предоставления услуг по кредитованию физических лиц</p>
<p><b>Ежемесячный платеж</b>- ежемесячный аннуитетный платеж, включающий сумму по возврату Кредита и уплате начисленных процентов в соответствии с Графиком платежей</p>
<p><b>Закладная</b> - именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими КРЕДИТОРАМИ ЗАЕМЩИКА получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) Квартиры в силу закона (ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)</p>
<p><b>Заявление</b> – заявление ЗАЕМЩИКА КРЕДИТОРУ в виде поручения по Счету на перечисление денежных средств в погашение задолженности по Договору, а также на досрочное погашение Кредита или его части</p>
<p><b>Залогодатель</b> – собственник недвижимости, заложенный в обеспечение исполнения обязательств по Договору</p>
<p><b>Залогодержатель</b> – законный владелец Закладной</p>
<p><b>Имущественное страхование</b> – страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением заложенного имущества, по условиям которого первым выгодоприобретателем является КРЕДИТОР</p>
<p><b>Кредит</b> – денежные средства, предоставляемые КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКУ в размере и на условиях (в том числе, платности, срочности, возвратности), предусмотренных Договором</p>
<p><b>Личное страхование</b> – страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью ЗАЕМЩИКА, имеющего доход на дату заключения Договора, в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания), по условиям которого первым выгодоприобретателем является КРЕДИТОР</p>
<p><b>Недвижимое имущество</b> – квартира или жилой дом/квартира/жилое помещение типа «таунхаус» с земельным участком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- приобретаемое с использованием кредитных средств,</li> <li>- имущество, на строительство/ на завершение строительства которого предоставлен Кредит,</li> <li>- имущество, принадлежащее ЗАЕМЩИКУ, на цели приобретения/ завершения строительства которого был предоставлен кредит Первичным КРЕДИТОРОМ</li> </ul>
<p><b>Предмет ипотеки</b> – недвижимое имущество, принадлежащее ЗАЕМЩИКУ/Залогодателю и предоставляемое в обеспечение исполнения обязательств по Договору, выступает как:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дополнительный залог,</li> <li>- основной залог в случае предоставления Кредита на неотложные нужды,</li> <li>- основной залог в случае погашения кредита(ов) у Первичного(ых) КРЕДИТОРА(ов), который не являлся предметом залога по рефинансируемому кредиту.</li> </ul> <p>Ипотека Предмета ипотеки обеспечивает требования КРЕДИТОР по возврату суммы Кредита, уплате процентов, начисленных за весь период фактического пользования Кредитом, вплоть до момента удовлетворения требований КРЕДИТОРА за счет стоимости Предмета ипотеки, неустойки за неисполнение, просрочку исполнения, иное ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору и иным соглашениям Сторон, требования по возмещению судебных издержек КРЕДИТОРА, требования по возмещению расходов КРЕДИТОРА на реализацию Предмета ипотеки, включая расходы на его оценку, требования по возмещению расходов, возникших у КРЕДИТОРА в связи с необходимостью обеспечения своих прав по Договору, включая расходы по содержанию и охране Предмета ипотеки, либо расходы на погашение задолженности ЗАЕМЩИКА по связанным с Предметом ипотеки налогам, сборам или коммунальным платежам, требования по возмещению расходов КРЕДИТОРА на оплату налогов, возникших у КРЕДИТОРА в связи с удовлетворением денежных требований по Договору за счет стоимости Предмета ипотеки, иные расходы КРЕДИТОРА, вызванные обращением взыскания на Предмет ипотеки</p>
<p><b>Платежная дата</b> – по умолчанию - календарный день, установленный для ежемесячного погашения Кредита платежами, соответствующий дню фактического предоставления Кредита, в т.ч. день окончательного погашения Кредита; может быть перенесена на заявке ЗАЕМЩИКА до либо после подписания Договора</p>
<p><b>Процентный период</b> - интервал в 1 (один) месяц между Платежной датой/датой выдачи Кредита в предыдущем календарном месяце (не включая эту дату) и Платежной датой в текущем календарном месяце (включительно).</p>
<p><b>Первичный КРЕДИТОР</b> – организация, ранее предоставившая кредит ЗАЕМЩИКУ, денежные средства на рефинансирование которого предоставляются КРЕДИТОРОМ по условиям Договора</p>

**ПСК** – полная стоимость Кредита.

Значение ПСК может изменяться в течение жизни Кредита при изменении параметров и условий кредитования, например, при частичном досрочном погашении Кредита, изменении условий страхования и страховых тарифов (*при наличии*) и др.

**Счет** – счет ЗАЕМЩИКА, открытый в рублях РФ у КРЕДИТОРА, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции, а также на который может быть зачислен Кредит. Счетом может выступать также счет по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции, счет дебетовой банковской карты, текущий счет ЗАЕМЩИКА, открытый в валюте Кредита у КРЕДИТОРА, в отношении которого ЗАЕМЩИКОМ предоставлено Заявление.

**Ссудный счет** - счет, открываемый КРЕДИТОРОМ с целью учета остатка суммы Кредита, подлежащего возврату

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЕМЩИКУ Кредит, а ЗАЕМЩИК обязуется вернуть сумму Кредита и уплатить причитающиеся КРЕДИТОРУ проценты в сроки и в порядке, предусмотренные Договором. Размер Кредита, процентной ставки за пользование Кредитом, а также срок кредитования определяется КРЕДИТОРОМ в Индивидуальных условиях.

## 3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

3.1. Кредит предоставляется ЗАЕМЩИКУ при условии достижения соглашения между КРЕДИТОРОМ и ЗАЕМЩИКОМ по всем положениям Индивидуальных условий.

3.2. Кредит предоставляется путем зачисления денежных средств на Счет либо выдачей ЗАЕМЩИКУ наличных денежных средств в кассе КРЕДИТОРА. Способ выдачи Кредита определяется Индивидуальными условиями.

Датой фактического предоставления Кредита является, соответственно, дата фактического зачисления КРЕДИТОРОМ денежных средств на Счет либо дата выдачи ЗАЕМЩИКУ наличных денежных средств.

3.3. КРЕДИТОР после подписания Договора открывает на имя ЗАЕМЩИКА счет по учету средств предоставленного кредита - Ссудный счет, на котором отражается остаток суммы Кредита, подлежащий возврату.

3.4. КРЕДИТОР вправе отказаться от предоставления ЗАЕМЩИКУ суммы Кредита при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная ЗАЕМЩИКУ сумма Кредита не будет возвращена в срок. Договор будет считаться расторгнутым с момента направления КРЕДИТОРОМ уведомления ЗАЕМЩИКУ об отказе в предоставлении Кредита.

## 4. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА

4.1. За пользование Кредитом ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ проценты из расчета годовой процентной ставки, размер которой определяется КРЕДИТОРОМ в Индивидуальных условиях.

4.2. Проценты за пользование Кредитом начисляются на сумму фактической срочной ссудной задолженности по основному долгу на начало дня, учитываемой на ссудном счете, начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному счету (включительно), и по дату полного погашения Кредита (включительно).

При начислении суммы процентов в расчет принимаются величина процентной ставки (в процентах годовых) и фактическое количество календарных дней, на которое размещены денежные средства КРЕДИТОРА.

4.3. Расчет размера денежного обязательства (основного долга и процентов) производится с точностью до двух знаков после запятой, при этом округление производится по математическим правилам. Базой для начисления процентов по Кредиту является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

### Порядок и сроки исполнения обязательств

4.4. ЗАЕМЩИК погашает Кредит и уплачивает проценты, начисленные за пользование Кредитом, путем осуществления Ежемесячных платежей.

4.5. Для осуществления Ежемесячных платежей по возврату Кредита и уплате процентов за текущий Процентный период, а также для уплаты начисленной неустойки (при наличии) ЗАЕМЩИК обеспечивает пополнение Счета денежными средствами (пополняет сам либо через третье лицо) в сумме, достаточной для совершения Ежемесячного платежа, в такой срок, чтобы они поступили на его Счет не позднее окончания операционного дня (времени, в течение которого принимаются и проводятся операции по зачислению, списанию, переводу денежных средств Заемщика и другие операции) Платежной даты.

Если Платежная дата является нерабочим днем\*, то пополнение Счета производится в ближайший, следующий за ним рабочий день.

*\*Нерабочими днями определены субботы и воскресенья (далее – выходные дни), а также нерабочие праздничные дни, установленные Трудовым кодексом Российской Федерации, и те дни, на которые переносятся выходные дни в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации о переносе выходных дней на другие дни в очередном календарном году. В случаях, когда в силу федерального закона либо нормативного правового акта Правительства Российской Федерации выходной день объявлен рабочим днем, в дату погашения, приходящуюся на такой выходной день, действует режим рабочего дня.*

В связи с возможностью переносов Платежных дат по причине выпадения на выходные дни фактические платежи по Кредиту могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счет погашения основного долга по Кредиту, и сумм, направляемых в счет уплаты процентов за пользование Кредитом.

Погашение неустойки (при наличии), процентов, начисленных на срочную ссудную задолженность по Кредиту, а также просроченной ссудной задолженности может производиться в даты, отличные от Платежных дат.

Способы пополнения Счета определены в Индивидуальных условиях.

При осуществлении ЗАЕМЩИКОМ Ежемесячного платежа в большем размере, чем это установлено условиями Договора, сумма, превышающая необходимый Ежемесячный платеж (с учетом возможного досрочного погашения, производимого в соответствии с условиями Договора), не принимается КРЕДИТОРОМ к исполнению до следующей Платежной даты.

4.5.1. В случае установления Платежной даты в первом Процентном периоде по заявке ЗАЕМЩИКА на день, не соответствующий дню фактического предоставления Кредита, первый платеж включает в себя только начисленные проценты за период с даты, следующей за днем образования срочной ссудной задолженности и до ближайшего дня, определенного как новая Платежная дата (включительно) и подлежит внесению в срок, определен для внесения второго платежа.

В случае изменения Платежной даты в течение срока кредитования по заявке ЗАЕМЩИКА, следующий после последней прошедшей Платежной даты платеж подлежит ко внесению в ближайшую Платежную дату, при этом размер Ежемесячного платежа сохраняется.

Последний платеж по Кредиту включает в себя платеж по возврату оставшейся суммы Кредита и начисленных, но не уплаченных процентов, а также сумм неустойки (при наличии). При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования оставшейся суммой Кредита, начисленных по дату фактического возврата Кредита (включительно).

4.6. Списание денежных средств со Счета по распоряжению ЗАЕМЩИКА в погашение задолженности по Кредиту за текущий Процентный период производится КРЕДИТОРОМ в Платежную дату независимо от даты поступления средств для уплаты Ежемесячного платежа на Счет ЗАЕМЩИКА в данном Процентном периоде.. Если Платежная дата является выходным днем, то списание денежных средств в счет погашения задолженности по Кредиту производится в ближайший, следующий за ним рабочий день без изменения размера Ежемесячного платежа и его сумм (частей), направляемых на погашение Кредита и уплаты процентов за пользование Кредитом. Списание просроченной задолженности по Кредиту производится в день поступления денежных средств с учетом положений абзаца 1 п. 4.5. настоящих Общих условий.

Обязательство ЗАЕМЩИКА по возврату Кредита и уплате процентов в сроки, установленные в графике Ежемесячных платежей, считается исполненным (в зависимости от способа погашения) с момента внесения денежных средств в кассу КРЕДИТОРА с указанием направить их в счет погашения Кредита/процентов либо для зачисления на Счет, с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет КРЕДИТОРА.

При отсутствии просрочки в исполнении обязательств ЗАЕМЩИКОМ из суммы Ежемесячного платежа, полученного КРЕДИТОРОМ, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за соответствующий Процентный период, во вторую очередь – обязательства по возврату суммы Кредита.

Случаи возникновения просроченной задолженности

4.7. При истечении сроков платежей, установленных Договором, и непогашении задолженности ЗАЕМЩИКОМ, КРЕДИТОР переносит непогашенную в срок задолженность на счета по учету просроченных ссуд и просроченных процентов.

4.8. Для исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору устанавливается следующая очередность погашения требований КРЕДИТОРА:

- в первую очередь – издержки КРЕДИТОРА по получению исполнения обязательств ЗАЕМЩИКА;
- во вторую очередь – просроченные проценты по Кредиту;
- в третью очередь – просроченные платежи по возврату суммы Кредита;
- в четвертую очередь – проценты по Кредиту;



- в пятую очередь – платежи по возврату суммы Кредита;
- в шестую очередь - неустойка на просроченные проценты по Кредиту и платежи по возврату суммы Кредита.

Порядок и сроки исполнения обязательств при предоставлении ипотечных каникул:

4.9. По окончании ипотечных каникул ЗАЕМЩИК продолжает вносить платежи по графику Ежемесячных платежей, действовавшему до предоставления ипотечных каникул.

4.10. Платежи, которые должны были быть уплачены ЗАЕМЩИКОМ в течение ипотечных каникул исходя из действовавших до предоставления ипотечных каникул условий Договора, но не были уплачены ЗАЕМЩИКОМ в связи с предоставлением ему ипотечных каникул (далее – **платежи ипотечных каникул**), фиксируются в качестве обязательств ЗАЕМЩИКА и уплачиваются им после уплаты оставшихся платежей по графику Ежемесячных платежей, действующему до предоставления ипотечных каникул. При этом срок возврата Кредита продлевается на срок действия ипотечных каникул.

При наличии просроченной задолженности по Кредиту, возникшей до установления ипотечных каникул, КРЕДИТОР устанавливает срок гашения просроченной задолженности в день, следующий за днем окончания ипотечных каникул. Сумма процентов, неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение ЗАЕМЩИКОМ обязательств по возврату Кредита и (или) уплате процентов на сумму Кредита, не уплаченная ЗАЕМЩИКОМ до установления ипотечных каникул, фиксируется и уплачивается в дату окончания Кредита.

4.11. В случае если ЗАЕМЩИК в требовании о предоставлении ипотечных каникул указал:

- вариант изменения условий возврата задолженности, предусматривающий уменьшение размера платежей ЗАЕМЩИКА, то погашение платежей ипотечных каникул будет осуществляться по графику Ежемесячных платежей, рассчитанных в соответствии с порядком расчета по формуле, приведенной в п. 1. настоящих Общих условий;

- вариант изменения условий возврата задолженности, предусматривающий приостановление исполнения ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств, то погашение платежей ипотечных каникул будет осуществляться по графику Ежемесячных платежей, действующему до предоставления ипотечных каникул.

4.12. В случае если ЗАЕМЩИК в требовании о предоставлении ипотечных каникул указал дату начала ипотечных каникул в предшествующем периоде (дату в прошлом) и при наличии текущей просроченной задолженности по Кредиту, КРЕДИТОР аннулирует перенос непогашенной в срок задолженности на счета по учету просроченных ссуд и просроченных процентов, осуществленный в период, указанный в требовании ЗАЕМЩИКА как период действия ипотечных каникул.

Условия досрочного погашения задолженности

4.13. Частичное досрочное погашение задолженности производится по письменному Заявлению ЗАЕМЩИКА, включающему информацию о сумме, сроках досрочного и выбор варианта пересчета либо срока кредитования, либо Ежемесячного платежа. ЗАЕМЩИК предоставляет КРЕДИТОРУ Заявление о частичном погашении не позднее 10 календарных дней, предшествующих дате погашения очередного платежа.

После осуществления ЗАЕМЩИКОМ частичного досрочного возврата Кредита производится сокращение срока кредитования (с сохранением размера Ежемесячного платежа) или производится перерасчет Ежемесячного платежа в соответствии с информацией, указанной в Заявлении.

При погашении кредита производится только перерасчет Ежемесячного платежа, с учетом того, что гашение производится по выданным траншам в соответствии с очередностью их предоставления.

Новый Ежемесячный платеж рассчитывается исходя из остатка ссудной задолженности на начало Процентного периода, следующего за Процентным периодом, в котором было осуществлено частичное досрочное погашение Кредита, по формуле, указанной в п. 1. настоящих Общих условий, и подлежит уплате, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было произведено частичное досрочное погашение. При этом КРЕДИТОРОМ готовится новый график Ежемесячных платежей; порядок предоставления новых графиков в п. 7.2. настоящих Общих условий.

4.14. Полное досрочное погашение Кредита производится по письменному Заявлению ЗАЕМЩИКА, предоставляемому КРЕДИТОРУ не позднее дня осуществления досрочного полного погашения. Проценты, начисленные по дату такого досрочного возврата (включительно), но не уплаченные, а также суммы неустойки (при наличии) подлежат уплате в полном объеме в дату полного досрочного исполнения обязательств по возврату суммы Кредита.

4.15. ЗАЕМЩИК вносит необходимую сумму денежных средств в счет досрочного погашения на Счет не позднее времени окончания обслуживания физических лиц соответствующих подразделений КРЕДИТОРА дня предполагаемого погашения.

4.16. Платежи, уплачиваемые ЗАЕМЩИКОМ в счет досрочного возврата Кредита по окончании ипотечных каникул (в случае их предоставления), погашают в первую очередь обязательства по платежам ипотечных каникул в соответствии с порядком п.4.11. настоящих Общих условий.

Условия досрочного погашения задолженности в течение ипотечных каникул

4.17. ЗАЕМЩИК вправе в любой момент времени в течение ипотечных каникул досрочно погасить сумму (часть суммы) Кредита без прекращения действия ипотечных каникул, пока данные суммы платежей не достигнут сумму платежей по основному долгу и по процентам, которые ЗАЕМЩИК должен был бы заплатить в течение действия ипотечных каникул, если бы ему не были установлены ипотечные каникулы. Досрочное погашение платежей будет осуществляться последовательно: первый платеж, второй платеж и т.д.

При достижении указанной суммы платежей действие ипотечных каникул прекращается, исполнение обязательств осуществляется в соответствии с п. 4.9. настоящих Общих условий.

**5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН****5.1. ЗАЕМЩИК обязуется:**

5.1.1. Выполнить действия, необходимые для получения Кредита, в соответствии с Индивидуальными условиями.

5.1.2. Возвратить Кредит в полном объеме и уплатить все начисленные КРЕДИТОРОМ проценты, предусмотренные Договором, а также уплатить сумму неустойки (*при наличии*).

Осуществлять платежи в счет возврата Кредита и уплаты процентов в порядке и сроки, предусмотренные в разделе 4 настоящих Общих условий.

5.1.3. При необходимости осуществления Имущественного и/или Личного страхования (*если установлено Индивидуальными условиями*) направлять страховую(-ые) выплату(-ы) по действующим договорам страхования в счет погашения требований КРЕДИТОРА по Договору.

5.1.4. Досрочно вернуть Кредит, уплатить начисленные проценты за пользование Кредитом и суммы неустойки в соответствии с требованием КРЕДИТОРА о досрочном исполнении денежного обязательства, предъявляемом в соответствии с п.5.4.1. настоящих Общих условий.

5.1.5. Обязательства в отношении Предмета ипотеки/Недвижимого имущества

Не допускать задолженности по уплате налогов, сборов, коммунальных и иных обязательных платежей, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у ЗАЕМЩИКА как у собственника Недвижимого имущества/Предмета ипотеки (при наличии) и по требованию КРЕДИТОРА (устному или письменному) предоставлять информацию и документы, подтверждающие выполнение указанных обязательств.

В отношении Недвижимого имущества/Предмета ипотеки (при наличии):

- не отчуждать Недвижимое имущество/Предмет ипотеки (при наличии), не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА;

- не сдавать Недвижимое имущество/Предмет ипотеки (при наличии) в наем, не передавать в безвозмездное пользование либо иным образом не обременять его правами третьих лиц без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА;

- принимать меры, необходимые для сохранности Недвижимого имущества/Предмета ипотеки (при наличии), включая текущий и капитальный ремонты;

- уведомить КРЕДИТОРА о возникновении угрозы утраты или повреждения Недвижимого имущества/Предмета ипотеки (при наличии);

- предоставлять возможность КРЕДИТОРУ/его представителям периодически (не реже одного раза в год) производить проверку фактического наличия, состояния Недвижимого имущества/Предмета ипотеки (при наличии);

- в случае обращения взыскания на Недвижимое имущество/Предмет ипотеки (при наличии) в соответствии с п. 5.4.2. настоящих Общих условий, сняться с регистрационного учёта и освободить Недвижимое имущество/Предмет ипотеки (при наличии) вместе со всеми иными проживающими в нём лицами в течение 30 (тридцати) календарных дней, считая от даты предъявления КРЕДИТОРОМ требования об его освобождении.

При покупке Недвижимого имущества на этапе строительства до государственной регистрации права собственности ЗАЕМЩИКА на Недвижимое имущество:

- не совершать уступку заложенных прав требования;

- не совершать действий, влекущих прекращение или уменьшение стоимости прав требования;

- принимать меры, необходимые для защиты прав требования со стороны третьих лиц;

- незамедлительно уведомлять КРЕДИТОРА любым доступным способом о любых изменениях прав требования, являющихся предметом ипотеки, а также о любых нарушениях третьими лицами и притязаниях третьих лиц на заложенные права требования.

5.1.6. Обязательства в отношении ЗАЕМЩИКА

Письменно уведомить КРЕДИТОРА любым из способов взаимодействия и обмена информацией, предусмотренных Договором, в течение

- 3 (трех) рабочих дней об изменении контактной информации, которая используется для связи с ним, об изменении реквизитов документов, удостоверяющих личность;

- 10 (Десяти) календарных дней с момента, когда ЗАЕМЩИК узнал о возбуждении в отношении себя в соответствии с действующим гражданско-процессуальным законодательством дела особого производства, в том числе дела о признании гражданина ограниченно дееспособным и недееспособным, об усыновлении ребенка, об установлении неправильностей записей в книге актов гражданского состояния, о возбуждении в отношении себя искового производства, способного повлиять на исполнение обязательств по Договору, а также о возбуждении дела о назначении опекуном либо попечителем любого из лиц, проживающих в жилом помещении, о возбуждении в отношении себя уголовного дела в соответствии с действующим законодательством РФ.

По требованию КРЕДИТОРА ежегодно либо в иные сроки (на усмотрение КРЕДИТОРА), предоставлять ему информацию о своем финансовом положении и доходах (справку о доходах физического лица по форме № 2-НДФЛ и/или копию налоговой декларации с отметкой налоговой инспекции о принятии и/или иные документы, подтверждающие доходы).

В случае передачи КРЕДИТОРОМ по договору функций обслуживания платежей ЗАЕМЩИКА по исполняемым им денежным обязательствам другой организации и уведомления КРЕДИТОРОМ ЗАЕМЩИКА о вышеуказанной передаче, исполнять требования обслуживающей организации, как если бы они исходили от КРЕДИТОРА, предоставлять обслуживающей организации запрашиваемые документы, включая, но не ограничиваясь:

- как разовые, так и долгосрочные распоряжения на срок действия Договора по осуществлению обслуживающей организацией ежемесячных переводов в валюте Российской Федерации на счет КРЕДИТОРА в качестве исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по возврату Кредита, уплате процентов за пользование им и неустойки в соответствии с Договором.

#### 5.1.7. Страхование

ЗАЕМЩИК выражает свое безусловное согласие и принимает на себя обязательства застраховать в пользу КРЕДИТОРА как первого выгодоприобретателя за свой счет в любой страховой компании, согласованной с КРЕДИТОРОМ и отвечающей его требованиям:

5.1.7.1. В случае выбора ЗАЕМЩИКОМ условий кредитования с Личным страхованием обеспечить заключение не позднее 1 (одного) рабочего дня, считая со дня фактического предоставления Кредита, договора (ов) Личного страхования,

*Следующее положение применяется, если заложенное имущество – Недвижимое имущество*

- обеспечить заключение не позднее 3 (трех) рабочих дней, считая со дня регистрации права собственности на Недвижимое имущество – договора (ов) Имущественного страхования Недвижимого имущества.

*Следующее положение применяется, если заложенное имущество – незавершенный строительством объект индивидуального строительства*

- обеспечить заключение не позднее 1 (одного) рабочего дня, считая со дня регистрации ипотеки на объект незавершенный строительством - договора (ов) Имущественного страхования объекта.

- обеспечить заключение не позднее 3 (трех) рабочих дней, считая со дня регистрации права собственности на завершенный строительством объект недвижимости - договора (ов) Имущественного страхования объекта.

*Следующее положение применяется, если заложенное имущество – права требования на Недвижимое имущество*

- обеспечить заключение не позднее 3 (трех) рабочих дней, считая со дня регистрации права собственности на жилое имущество после ввода в эксплуатацию дома, в котором оно находится - договора (ов) Имущественного страхования объекта.

*Следующее положение применяется, если заложенное имущество – Предмет ипотеки/Недвижимое имущество (в случае предоставления кредита на цели рефинансирования)*

- обеспечить заключение не позднее 1 (одного) рабочего дня, считая со дня фактического получения Кредита – договора (ов) Имущественного страхования Предмета ипотеки/Недвижимое имущество.

При этом срок действия заключенного(-ых) договора(-ов) страхования - 1 (один) год с дальнейшим заключением договора(-ов) страхования на каждый последующий год на протяжении всего периода действия Договора либо на срок, равный сроку кредитования, если условиями договоров страхования предусмотрена возможность внесения страховой премии в рассрочку с уплатой очередного страхового взноса не реже 1 (одного) раза в год.

Страховое возмещение по условиям заключенного(ых) договора(ов) страхования в каждую конкретную дату срока его(их) действия не должно быть меньше остатка ссудной задолженности по Кредиту.

5.1.7.2. Представить КРЕДИТОРУ в течение 2 (двух) рабочих дней, считая с даты подписания договоров страхования, указанных в п.5.1.7.1. настоящих Общих условий подлинный(-ые) экземпляр(-ы) договора(-ов) страхования и оригинал(-ы) документов, подтверждающих оплату страховой премии.

5.1.7.3. Обеспечивать Личное (при наличии) и Имущественное страхование в пользу КРЕДИТОРА в течение всего периода действия Договора, предоставляя КРЕДИТОРУ оригиналы документов, подтверждающих очередную оплату страховой премии в течение месяца, следующего за месяцем, в котором наступает дата срока уплаты страховой премии в соответствии с условиями вышеуказанных договоров страхования.

5.1.7.4. Не изменять условия договора(-ов) страхования без предварительного согласования с КРЕДИТОРОМ.

5.1.7.5. В случае передачи КРЕДИТОРОМ своих прав по Договору другой организации (*если предусмотрено Договором*) изменить в течение 5 (пяти) рабочих дней, считая с даты получения уведомления КРЕДИТОРА, первого выгодоприобретателя в договоре(-ах) страхования, указав в качестве выгодоприобретателя нового КРЕДИТОРА.

#### 5.1.8. При рефинансировании Первоначального кредита

До фактического предоставления Кредита предоставить КРЕДИТОРУ необходимые распоряжения на перечисление суммы Кредита (части суммы Кредита, предоставленной на погашение кредита(ов)) и собственных средств (при их наличии) в счет погашения Первоначального кредита.

### **5.2. ЗАЕМЩИК имеет право:**

5.2.1. До фактического получения Кредита отказаться от получения Кредита по Договору, направив письменное заявление КРЕДИТОРУ. При этом Договор будет считаться расторгнутым.

5.2.2. Произвести полный или частичный досрочный возврат Кредита на условиях и в сроки, указанные в разделе 4 настоящих Общих условий.

### **5.3. КРЕДИТОР обязуется:**

5.3.1. Предоставить ЗАЕМЩИКУ Кредит в соответствии с условиями Договора в порядке и в сроки, оговоренные Договором.

5.3.2. В случае прекращения Договора в связи с исполнением ЗАЕМЩИКОМ своих обязательств в полном объеме, в течение 30 (Тридцати) календарных дней осуществить действия с целью аннулирования Залогной(-ых) (в случае их оформления), а также по письменному требованию ЗАЕМЩИКА выдать ему документы, подтверждающие исполнение обязательств по Договору.

5.3.3. В случае передачи своих прав по Договору/функций обслуживания платежей ЗАЕМЩИКА по исполняемым им денежным обязательствам третьему лицу и/или третьим лицам письменно уведомить об этом ЗАЕМЩИКА в течение 10 (Десяти) календарных дней, считая от даты передачи прав по Договору/функций обслуживания платежей ЗАЕМЩИКА по исполняемым им денежным обязательствам, указав все реквизиты нового КРЕДИТОРА/обслуживающей организации, необходимые для надлежащего исполнения ЗАЕМЩИКОМ обязательств по Договору.

5.3.4. В срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней после получения от ЗАЕМЩИКА требования о предоставлении ипотечных каникул, КРЕДИТОР обязан рассмотреть указанное требование и предоставить ответ ЗАЕМЩИКУ (отказ либо подтверждение), направив ему уведомление способом, предусмотренным Договором либо путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения уведомления под расписку.

Если КРЕДИТОР воспользуется правом, предусмотренным п. 5.4.9 настоящих Общих условий, срок, указанный в настоящем абзаце, исчисляется со дня предоставления ЗАЕМЩИКОМ документов, запрошенных КРЕДИТОРОМ.

В случае не предоставления ответа ЗАЕМЩИКУ в течение 10 (десяти) рабочих дней после дня направления требования, указанного в настоящем пункте, ипотечные каникулы считаются установленными со дня направления ЗАЕМЩИКОМ требования КРЕДИТОРУ, если иная дата начала льготного периода не указана в требовании ЗАЕМЩИКА.

### **5.4. КРЕДИТОР имеет право:**

5.4.1. Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Договору <sup>2</sup> путем предъявления письменного требования о досрочном возврате суммы Кредита, начисленных процентов за пользование Кредитом и суммы неустойки, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ, в том числе:

<sup>2</sup> Предъявление требования о досрочном исполнении обязательства по кредитному договору и обращение взыскания на предмет ипотеки не осуществляются в период действия ипотечных каникул (в случае их установления).



- а) при нецелевом использовании ЗАЕМЩИКОМ предоставленного Кредита (условие не применяется в случае предоставления Кредита на неотложные цели);
- б) при просрочке ЗАЕМЩИКОМ осуществления очередного Ежемесячного платежа по Кредиту более чем на 30 (Тридцать) календарных дней;
- в) при допущении ЗАЕМЩИКОМ просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более 3 (трех) раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
- г) в случае полной или частичной утраты Недвижимого имущества/Предмета ипотеки (при наличии);
- д) при грубом нарушении ЗАЕМЩИКОМ правил пользования Недвижимым имуществом/ Предметом ипотеки (при наличии), его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Недвижимого имущества /Предмета ипотеки (при наличии), если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Недвижимого имущества /Предмета ипотеки (при наличии);
- е) при обнаружении не заявленных обременений на Недвижимое имущество/Предмет ипотеки (при наличии);
- ж) при нарушении ЗАЕМЩИКОМ обязательств по страхованию Недвижимого имущества/Предмета ипотеки (при наличии) в соответствии с положениями пп. 5.1.7.1., 5.1.7.2. настоящих Общих условий.
- з) в случае невозможности либо отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, погасить регистрационную запись об ипотеке Недвижимого имущества в пользу Первоначального кредитора, а также в случае отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, либо Залогодателя зарегистрировать ипотеку Недвижимого имущества в пользу КРЕДИТОРА и Закладную (в случае рефинансирования кредита).
- 5.4.2. Обратить взыскание на заложенное имущество в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 5.4.3. При наступлении просрочки платежа по Договору, осуществить исполнение обязательств ЗАЕМЩИКА путем списания денежных средств со счетов ЗАЕМЩИКА, ведущихся у КРЕДИТОРА или в других банках в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.
- 5.4.4. Проверять целевое использование Кредита (условие не применяется в случае предоставления Кредита на неотложные цели).
- 5.4.5. В течение срока действия Договора требовать от ЗАЕМЩИКА предоставления информации и соответствующих подтверждающих документов об исполнении им обязательств по Договору. При этом КРЕДИТОР имеет право требовать предоставления вышеуказанной информации и документов в любое время по собственному усмотрению.
- 5.4.6. По собственному решению приостанавливать и возобновлять начисление неустойки, предусмотренной Договором, и/или снижать ее размер.
- 5.4.7. Передать полностью или частично права требования по Договору и по Закладной третьему лицу и/или третьим лицам в случаях, предусмотренных законодательством РФ.
- 5.4.8. Передать функции обслуживания платежей ЗАЕМЩИКА другой организации в соответствии с требованиями законодательства РФ.
- 5.4.9. В случае получения требования ЗАЕМЩИКА о предоставлении ему ипотечных каникул вправе запросить (любым способом, в т.ч. по телефону) у ЗАЕМЩИКА документы<sup>3</sup>, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение ЗАЕМЩИКА в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие о том, что предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания ЗАЕМЩИКА или которое будет являться таковым.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 6.1. ЗАЕМЩИК отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом.
- При нарушении сроков возврата Кредита и/или причитающихся к оплате процентов за пользование Кредитом ЗАЕМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ неустойку в размере, указанной в Индивидуальных условиях.
- Уплата неустойки не освобождает ЗАЕМЩИКА от исполнения обязанностей, предусмотренных Договором.
- 6.2. Неприменение КРЕДИТОРОМ любой из мер ответственности, предусмотренных Договором, не будет рассматриваться сторонами в качестве отказа КРЕДИТОРА от применения этих мер ответственности в последующем.

<sup>3</sup> Требуемый срок давности документов уточняется КРЕДИТОРОМ при запросе документов.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

### 7.1. Информация о полной стоимости Кредита

Порядок расчета значения ПСК, перечень платежей, включаемых и включаемых в расчет ПСК, а также примерный расчет среднемесячного платежа определяется действующим законодательством РФ.

### 7.2. Порядок предоставления Графика платежей

КРЕДИТОР в целях информирования ЗАЕМЩИКА и достижения однозначного понимания приведенных в Договоре формул и производимых на их основе расчетов готовит ЗАЕМЩИКУ График платежей:

- в день предоставления Кредита,
- в случае изменения размера Ежемесячного платежа по основаниям, предусмотренным в Индивидуальных условиях,
- в любой день после осуществления ЗАЕМЩИКОМ частичного досрочного погашения Кредита (в соответствии с пп. 4.13 - 4.16 настоящих Общих условий), но не позднее окончания Процентного периода, следующего за периодом, в котором было осуществлено частичное досрочное погашение,
- в любой день до окончания ипотечных каникул (в случае их предоставления),
- в течение 3 (трех) рабочих дней после прекращения ипотечных каникул (в случае их предоставления) по обстоятельствам, указанным в п. 4.17. настоящих Общих условий.

График платежей содержит информацию о суммах и датах платежей ЗАЕМЩИКА по Договору с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга, и сумм, направляемых на погашение процентов, а также общей суммы выплат ЗАЕМЩИКА КРЕДИТОРУ в течение срока действия Договора. График платежей рассчитывается исходя из размера процентной ставки, действующей на дату формирования Графика платежей, и в отношении плановых Ежемесячных платежей учитывает случаи, когда последний календарный день Процентного периода совпадает с выходным либо нерабочим днем, установленным ст. 112 Трудового кодекса РФ. Для получения Графика платежей ЗАЕМЩИК должен лично обратиться к КРЕДИТОРУ либо График может быть предоставлен ЗАЕМЩИКУ одним из способов взаимодействия и обмена информацией с ЗАЕМЩИКОМ, предусмотренным Индивидуальными условиями.

### 7.3. Решение сторонами спорных вопросов

При возникновении разногласий между КРЕДИТОРОМ и ЗАЕМЩИКОМ по вопросам исполнения Договора стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

### 7.4. Конфиденциальность информации

Каждая из сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность финансовой и прочей информации, полученной от другой стороны. Передача такой информации третьим лицам возможна только с письменного согласия обеих сторон или в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

Данное положение не распространяется на правоотношения, возникающие в случае передачи КРЕДИТОРОМ своих прав/функций обслуживания платежей по Договору, с учетом положений п. 5.4.7., 5.4.8. настоящих Общих условий, когда третьему лицу/третьим лицам/обслуживающей организации передаются все документы, являющиеся приложениями к Договору/документы, удостоверяющие права требования предыдущего КРЕДИТОРА, а также сообщаются сведения, имеющие значение для осуществления требований КРЕДИТОРОВ /функций обслуживания платежей ЗАЕМЩИКА (в том числе документы, содержащиеся в кредитном деле ЗАЕМЩИКА).

### 7.5. Порядок изменения или расторжения Договора

Условия Договора могут быть изменены только по соглашению сторон, кроме случаев, предусмотренных Договором.

Все дополнения и изменения к Договору должны производиться в письменной форме и подписываться двумя сторонами. В случае необходимости ЗАЕМЩИК обязан незамедлительно осуществить необходимые действия по внесению изменений в Закладную(-ые) и иные документы, оформляемые в рамках исполнения Договора.

Договор может быть расторгнут только по соглашению сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором. Прекращение действия всех или части приложений к Договору не влечет прекращения или изменения Договора, но изменение или прекращение Договора может повлечь изменение или прекращение всех или части приложений к Договору.

7.6. Оформление закладной (условие не применяется в случае предоставления Кредита на неотложные цели);

Права КРЕДИТОРА по Договору подлежат удостоверению Закладной в порядке, предусмотренном Договором, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Процедуры государственной регистрации права собственности на Недвижимое имущество/ ипотеки Недвижимого имущества, составления и государственной регистрации Закладной(-ых), совершения необходимых действий в отношении Закладной(-ых) в соответствии с действующим законодательством РФ, а также государственной регистрации прав КРЕДИТОРА как Залогодержателя, выдачи Закладной(-ых) производятся под контролем КРЕДИТОРА.

ЗАЕМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей КРЕДИТОРА) в процедурах государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество / процедурах передачи договора ипотеки Недвижимого имущества, государственной регистрации ипотеки Предмета ипотеки (при наличии), выдачи Закладной(-ых), удостоверяющих права КРЕДИТОРА на Недвижимое имущество/ на имущественные права на Недвижимое имущество / Предмет ипотеки (при наличии), в месте и во время, назначенное КРЕДИТОРОМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

ЗАЕМЩИК оплачивает издержки, связанные с государственной регистрацией права собственности на Недвижимое имущество и Закладной(-ых), а также с государственной регистрацией прав КРЕДИТОРА как Залогодержателя, выдачей Закладной(-ых), включая, но, не ограничиваясь, уплатой государственной пошлины за регистрацию, тарифа за удостоверение необходимых копий документов.

В случае заключения договоров ипотеки на Недвижимое имущество/Предмет ипотеки все расходы, связанные с государственной регистрацией залога Недвижимого имущества, ЗАЕМЩИК и КРЕДИТОР как залогодержатель оплачивают в равных долях.

#### 7.7.Прочее

Порядок и способы взаимодействия сторон определяются Индивидуальными условиями договора.

В случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №218-ФЗ «О кредитных историях», КРЕДИТОР представляет имеющуюся у него информацию, определенную ст. 4 указанного Федерального закона в отношении ЗАЕМЩИКА, в бюро кредитных историй, включенное в государственный реестр бюро кредитных историй, без получения согласия ЗАЕМЩИКА на представление такой информации.

Во всем, что не предусмотрено Индивидуальными условиями, стороны руководствуются положениями Общих условий. Общие условия подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям. При наличии противоречий применению подлежат условия Договора, предусмотренные Индивидуальными условиями.

Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

#### **КРЕДИТОР:**

Акционерное общество коммерческий банк «ОРЕНБУРГ»

к/сч 30101810400000000885 в Отделении Оренбург

БИК 045354885 ИНН 5612031491

Юридический адрес: РФ, 460024, г. Оренбург, ул. Маршала Г.К. Жукова, дом 25,

Фактический адрес: РФ, 460024, г. Оренбург, ул. Маршала Г.К. Жукова, дом 25,

Телефон (факс): (3532) 34-30-22

<http://www.orbank.ru>, e-mail: [info@orbitbank.ru](mailto:info@orbitbank.ru)