

**ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА  
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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 счёт погашения полученного Кредита и уплаты Процентов за пользование Кредитом, равные друг другу в течение всего срока кредитования.

Формула расчёта 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, в том числе Первый процентный период.

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

**Банк (КРЕДИТОР)** - АО «БАНК ОРЕНБУРГ»

**График платежей** – документ, содержащий информацию о датах платежа и Ежемесячных платежах, а также иных платежах по оплате услуг в пользу КРЕДИТОРА и (или) третьих лиц с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга, процентов и сумм, направляемых на уплату иных платежей ЗАЁМЩИКА, в каждом платеже, общей суммы платежей ЗАЁМЩИКА в течение срока действия Договора, составляемый КРЕДИТОРОМ и предоставляемый ЗАЁМЩИКУ в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Договору.

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 ЗАЁМЩИК должен лично обратиться к КРЕДИТОРУ либо График может быть предоставлен ЗАЁМЩИКУ одним из способов взаимодействия и обмена информацией с ЗАЁМЩИКОМ, предусмотренным Индивидуальными условиями

**Договор** - кредитный договор, заключаемый между ЗАЁМЩИКОМ и КРЕДИТОРОМ, и определяющий порядок и условия предоставления Кредита, его использования и возврата; состоит из равнозначных по юридической силе и применяющихся в совокупности разделов: Индивидуальных условий и Общих условий; ЗАЁМЩИК присоединяется к Общим условиям в порядке, предусмотренном ст. 428 Гражданского кодекса РФ<sup>1</sup>

**Ежемесячный платеж** - ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежа за Последний процентный период), включающий сумму по возврату Кредита и уплате начисленных процентов, определённый Графиком платежей

**ЗАЁМЩИК** – физическое лицо, намеревающееся заключить Договор либо заключившее с КРЕДИТОРОМ Договор

**Закладная** - именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими КРЕДИТОРАМИ ЗАЁМЩИКА получение исполнения по Договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) предмета ипотеки в силу закона (ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)

**Залогодатель** – собственник предмета ипотеки, заложенной в обеспечение исполнения обязательств по Договору

**Залогодержатель** – законный владелец Закладной

**Заявление** – заявление ЗАЁМЩИКА КРЕДИТОРУ в виде поручения по Счёту на перечисление денежных средств в погашение задолженности по Договору, а также на досрочное погашение Кредита или его части

**Кредит** – денежные средства, предоставляемые КРЕДИТОРОМ ЗАЁМЩИКУ в размере и на условиях (в том числе, платности, срочности, возвратности), предусмотренных Договором

<sup>1</sup> Общие условия договора размещаются КРЕДИТОРОМ в сети Интернет на WEB-сайте Банка по адресу <https://orbank.ru> и/или в структурных подразделениях КРЕДИТОРА в местах обслуживания клиентов/предоставления услуг по кредитованию физических лиц

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Недвижимое имущество</b> – квартира или жилой дом/квартира/жилое помещение типа «таунхаус» с земельным участком, приобретаемое с использованием кредитных средств, являющееся предметом ипотеки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Неустойка</b> - штраф, пени за неисполнение или ненадлежащее исполнение ЗАЁМЩИКОМ обязательств по возврату Кредита и (или) уплате процентов на сумму Кредита                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Платежная дата</b> - последний день каждого Процентного периода/день окончательного погашения Кредита независимо от даты поступления средств для уплаты Ежемесячного платежа на Счёт кредитования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Полная стоимость кредита (ПСК)</b> – выраженные в процентах годовых/в рублях затраты ЗАЁМЩИКА по получению и обслуживанию Кредита, рассчитываемые в соответствии с требованиями законодательства РФ. Информация о размере ПСК по Договору доводится КРЕДИТОРОМ до сведения ЗАЁМЩИКА в Индивидуальных условиях/ в составе Графика платежей.<br>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.                                                                                                                       |
| <b>Процентный период</b> – временной период (интервал), за который уплачиваются проценты на оставшуюся сумму кредита - с 26 (Двадцать шестого) числа каждого предыдущего месяца по 25 (Двадцать пятое) число текущего календарного месяца, при этом обе даты включительно. Первый Процентный период - период с даты, следующей за датой предоставления кредита, по ближайшее 25 (Двадцать пятое) число месяца (термин не применяется в случае получения Кредита 25- го числа календарного месяца)                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Стороны</b> – КРЕДИТОР и ЗАЁМЩИК                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Счёт (а)</b> – счёт(а) по вкладу(ам), условия которого(ых) позволяют совершать приходно-расходные операции, счёт(а) дебетовой(ых) банковской(их) карт(ы), текущий(ие) счёт(а) ЗАЁМЩИКА, открытый(ые) в валюте Кредита у КРЕДИТОРА, в отношении которого(ых) ЗАЁМЩИКОМ предоставлено Заявление(я)<br>Счётом может являться Счёт кредитования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Счёт кредитования</b> – счёт дебетовой банковской карты /текущий счёт(а) ЗАЁМЩИКА, открытый в валюте Кредита у КРЕДИТОРА, на который зачисляется Кредит.<br>Номер Счёта кредитования указывается в Индивидуальных условиях                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Ссудная задолженность по Кредиту</b> – включает в себя срочную и просроченную задолженность.<br>Срочная ссудная задолженность – остаток суммы Кредита, срок погашения и уплаты которой не наступил, учитывается на счёте срочной ссудной задолженности.<br><i>Просроченная ссудная задолженность</i> - остаток суммы Кредита, срок погашения которой наступил, но фактического погашения не произведено в связи с невыполнением ЗАЁМЩИКОМ обязательств по погашению задолженности в установленные Договором сроки, учитывается на счёте просроченной ссудной задолженности.<br><i>Просроченная задолженность</i> - Просроченная ссудная задолженность и просроченные проценты за пользование Кредитом |

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору КРЕДИТОР обязуется предоставить ЗАЁМЩИКУ Кредит, а ЗАЁМЩИК обязуется вернуть сумму Кредита и уплатить причитающиеся КРЕДИТОРУ проценты в сроки и в порядке, предусмотренные Договором. Размер Кредита, процентной ставки за пользование Кредитом, срок кредитования, а также прочие согласованные в индивидуальном порядке переменные условия Договора определяются в Индивидуальных условиях.

## 2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Для рассмотрения возможности заключения Договора ЗАЁМЩИК предоставляет КРЕДИТОРУ анкету-кредитную заявку на предоставление Кредита. По результатам рассмотрения анкеты-кредитной заявки ЗАЁМЩИКА КРЕДИТОР предоставляет ЗАЁМЩИКУ Индивидуальные условия для ознакомления либо отказывает в заключении Договора без объяснения причин отказа. ЗАЁМЩИК может сообщить КРЕДИТОРУ о своем согласии подписать Индивидуальные условия в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления КРЕДИТОРОМ ЗАЁМЩИКУ указанных Индивидуальных условий; условия положений Индивидуальных условий в течение указанного периода ознакомления с ними ЗАЁМЩИКОМ могут быть изменены только по согласованию Сторон.

Договор считается заключенным с момента подписания Сторонами Индивидуальных условий. В случае получения КРЕДИТОРОМ подписанных ЗАЁМЩИКОМ Индивидуальных условий договора по истечении указанного срока, Договор не считается заключенным.

## 3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КРЕДИТА

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

3.2. Кредит предоставляется в безналичном порядке путем зачисления КРЕДИТОРОМ суммы Кредита на Счёт кредитования.

Датой фактического предоставления Кредита является дата зачисления Кредита на Счёт кредитования.

3.3. КРЕДИТОР после подписания Договора открывает на имя ЗАЁМЩИКА ссудный счёт.

3.4. До истечения установленного Договором срока фактического предоставления Кредита Стороны(а) вправе отказаться от предоставления / получения Кредита. Договор будет считаться расторгнутым с момента направления соответствующей Стороной уведомления об отказе в предоставлении / получении Кредита.

#### **4. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА**

4.1. За пользование Кредитом ЗАЁМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ проценты из расчёта годовой процентной ставки, определённой КРЕДИТОРОМ в Индивидуальных условиях.

4.2. Проценты за пользование Кредитом начисляются на сумму фактической Срочной ссудной задолженности по Кредиту на начало дня, учитываемой на ссудном счёте, начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по ссудному счёту (включительно), и по дате:

- полного погашения Кредита (включительно);
- наступления событий, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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

4.3. Расчёт размера денежного обязательства (основного долга и процентов, Неустойки (при наличии)) 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. ЗАЁМЩИК погашает Кредит и уплачивает проценты, начисленные за пользование Кредитом, путем осуществления Ежемесячных платежей, а также платежа за Последний процентный период.

4.5. Исполнение обязательств осуществляется путем размещения ЗАЁМЩИКОМ не позднее 18:00 по московскому времени последнего дня соответствующего Процентного периода (25 числа) на Счёте кредитования/Счёте денежных средств в размере, не меньшем, чем сумма обязательств ЗАЁМЩИКА по Договору на указанную дату. При пополнении Счёта кредитования / Счёта с использованием дистанционных сервисов применяется аналогичный порядок.

Если последний день Процентного периода является нерабочим днем\*, то пополнение Счёта кредитования / Счёта 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 в связи с выходными днями, фактические платежи по Кредиту могут незначительно отличаться от плановых Ежемесячных платежей, указанных в Графике платежей, в части соотношения сумм, направляемых в счёт погашения основного долга по Кредиту, и сумм, направляемых в счёт уплаты процентов за пользование Кредитом.

Погашение Неустойки (при наличии), а также Просроченной ссудной задолженности, просроченных процентов за пользование Кредитом может производиться в даты, отличные от последних дат Процентного периода.

Способы пополнения Счёта кредитования / Счёта определены в Индивидуальных условиях.

При осуществлении ЗАЁМЩИКОМ 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 даты следующего Ежемесячного платежа.

При поступлении КРЕДИТОРУ денежных средств в валюте, отличной от валюты Кредита, КРЕДИТОР вправе произвести конверсию поступившей суммы в порядке и по курсу, установленным КРЕДИТОРОМ на день выполнения операции.

Последний платеж по Кредиту включает в себя платеж по возврату оставшейся суммы Кредита и начисленных в соответствии с настоящими Общими условиями фактическое количество дней пользования Кредитом, но не уплаченных процентов, а также сумм Неустойки (при наличии).

4.6. Списание денежных средств со Счёта кредитования / Счёта в погашение задолженности по Кредиту производится автоматически в дату списания платежа – последний день каждого Процентного периода / день окончательного погашения Кредита; списание Просроченной ссудной задолженности, просроченных процентов за пользование Кредитом производится в день поступления денежных средств на Счёт кредитования / Счёт с учетом положений п. 4.5. настоящих Общих условий. Отсутствие денежных средств на указанном(ых) Счёте(ах) не является основанием для невыполнения или несвоевременного выполнения ЗАЁМЩИКОМ обязательств по погашению задолженности по Кредиту.

Если последний день Процентного периода является выходным, то списание денежных средств в счёт погашения задолженности по Кредиту производится в ближайший, следующий за ним рабочий день без изменения размера Ежемесячного платежа.

В случае закрытия Счёта(ов) / изменения перечня Счётов, погашение задолженности по Кредиту, в т.ч. Неустойки (при наличии) производится с иного(ых) Счёта(ов) с учетом выполнения обязанности ЗАЁМЩИКА по п. 5.1.4. Общих условий.

Обязательство ЗАЁМЩИКА по возврату Кредита и уплате процентов в сроки, установленные в Графике платежей, считается исполненным (в зависимости от способа погашения) с момента внесения денежных средств в кассу КРЕДИТОРА с указанием направить их в счёт погашения Кредита/процентов либо для зачисления на Счёт кредитования / Счёт, с момента поступления денежных средств на корреспондентский счёт КРЕДИТОРА. ЗАЁМЩИК обязуется обеспечить наличие денежных средств на Счёте / Счёте кредитования до момента списания их КРЕДИТОРОМ в счёт погашения Кредита и уплаты процентов за пользование Кредитом.

При отсутствии просрочки в исполнении обязательств ЗАЁМЩИКОМ 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 несвоевременном перечислении платежа в погашение Кредита и/или уплату процентов за пользование Кредитом ЗАЁМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ Неустойку в размере, указанном в Индивидуальных условиях; КРЕДИТОР переносит непогашенную в срок задолженность на счета по учету просроченных ссуд и просроченных процентов.

КРЕДИТОР бесплатно уведомляет ЗАЁМЩИКА об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа сумм Неустойки (при наличии) не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты возникновения Просроченной задолженности любым из способов взаимодействия и обмена информацией, предусмотренным Индивидуальными условиями.

4.8. Задолженности по Договору направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в том числе поступившего от третьих лиц, в следующей очередности:

- в первую очередь – возмещение судебных и иных расходов КРЕДИТОРА по принудительному взысканию задолженности по Договору, а также иных платежей, предусмотренных Договором;
- 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 ЗАЁМЩИК продолжает вносить платежи по Графику платежей, предоставленному в соответствии с п. 7.2 настоящих Общих условий кредитований.

4.10. Платежи, которые должны были быть уплачены ЗАЁМЩИКОМ в течение ипотечных каникул исходя из действовавших до предоставления ипотечных каникул условий, но не были уплачены ЗАЁМЩИКОМ в связи с предоставлением ему ипотечных каникул (далее – **платежи ипотечных каникул**), фиксируются в качестве обязательств ЗАЁМЩИКА и уплачиваются им после уплаты оставшихся платежей по Графику 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, не уплаченная ЗАЁМЩИКОМ до установления ипотечных каникул, фиксируется. Зафиксированная сумма Неустойки уплачивается в дату окончания Кредита.

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

- вариант изменения условий возврата задолженности, предусматривающий уменьшение размера платежей ЗАЁМЩИКА, то погашение платежей ипотечных каникул будет осуществляться по Графику платежей,

рассчитанных в соответствии с порядком расчёта по формуле, приведенной в разделе «Термины и определения» настоящих Общих условий;

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

4.12. В случае если ЗАЁМЩИК в требовании о предоставлении ипотечных каникул указал дату начала ипотечных каникул в предшествующем периоде (дату в прошлом) или в требовании, направленном Кредитору по почте заказным письмом с уведомлением, дата начала ипотечных каникул отсутствует (началом ипотечных каникул считается дата отметки на конверте о направлении письма - дата в прошлом) и при наличии текущей Просроченной задолженности по Кредиту, КРЕДИТОР аннулирует перенос непогашенной в срок задолженность на счета по учету просроченных ссуд и просроченных процентов, осуществленный в период, указанный в требовании ЗАЁМЩИКА как период действия ипотечных каникул.

#### Условия досрочного погашения задолженности

4.13. Частичное досрочное погашение задолженности производится в дату платежа по письменному Заявлению ЗАЁМЩИКА, предоставляемому КРЕДИТОРУ, включающему информацию о сумме, Платежной дате и выбор варианта пересчёта либо срока кредитования, либо Ежемесячного платежа. На одну дату может быть принято только одно Заявление на частичное досрочное погашение.

Сумма, заявленная ЗАЁМЩИКОМ в качестве частичного досрочного погашения Кредита, не включает размер Ежемесячного платежа.

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

Новый Ежемесячный платеж рассчитывается исходя из остатка Ссудной задолженности на день, следующий за днем, в котором было произведено частичное досрочное погашение, по формуле расчёта Ежемесячного платежа, приведенной в разделе «Термины и определения» настоящих Общих условий, и подлежит уплате согласно Графику платежей. При этом КРЕДИТОР готовит и предоставляет новый График платежей ЗАЁМЩИКУ; порядок предоставления новых Графиков платежей указан в п. 7.2. настоящих Общих условий.

Порядок внесения Ежемесячных платежей после осуществления частичного досрочного погашения не меняется.

Частичный досрочный возврат Кредита не влечет за собой необходимость изменения договоров, обеспечивающих исполнение обязательств ЗАЁМЩИКА по Договору (при наличии таких договоров).

При досрочном частичном погашении Кредита КРЕДИТОР предоставляет ЗАЁМЩИКУ информацию о новом размере ПСК в составе Графика платежей.

4.14. Полное досрочное погашение задолженности производится по письменному Заявлению ЗАЁМЩИКА, предоставляемому КРЕДИТОРУ, включающему информацию о дате предполагаемого 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. Заявление может быть исполнено только после погашения Просроченной задолженности по Договору.

4.16. ЗАЁМЩИК предоставляет КРЕДИТОРУ Заявление не позднее 18:00 по московскому времени даты предполагаемого полного/частичного досрочного погашения; при наличии соответствующей технической возможности Заявление может быть принято Банком после самостоятельного формирования ЗАЁМЩИКОМ Заявления с использованием дистанционных сервисов (Заявление может быть принято в *нерабочий день, в Заявлении должна быть указана дата досрочного погашения задолженности, выпадающая на рабочий день*).

4.17. ЗАЁМЩИК вносит необходимую сумму денежных средств в счёт досрочного погашения на Счёт кредитования / Счёт не позднее 18:00 по московскому времени даты предполагаемого погашения. При пополнении Счёта кредитования / Счёта с использованием дистанционных сервисов применяется аналогичный порядок.

4.18. Платежи, уплачиваемые ЗАЁМЩИКОМ в счёт 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.

4.19. В случае если на день частичного досрочного погашения Кредита на текущем Счёте ЗАЁМЩИКА отсутствуют денежные средства, необходимые для досрочного погашения Кредита в размере, указанном в Заявлении на досрочное погашение, КРЕДИТОР осуществляет погашение Кредита в размере остатка денежных средств на текущем Счёте ЗАЁМЩИКА. В случае если на день полного досрочного погашения кредита на текущем Счёте ЗАЁМЩИКА отсутствуют денежные средства, необходимые для полного досрочного погашения Кредита, КРЕДИТОР аннулирует заявку на полное досрочное погашение.

4.20. При наличии Заявлений ЗАЁМЩИКА на частичное/полное досрочное погашение задолженности приоритет имеет заявка на полное досрочное погашение.

Условия досрочного погашения задолженности в течение ипотечных каникул

4.21. ЗАЁМЩИК 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 ЗАЁМЩИК 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. ЗАЁМЩИК 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 счёт возврата Кредита и уплаты процентов в порядке и сроки, предусмотренные в разделе 4 настоящих Общих условий.

5.1.3. 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.

ЗАЁМЩИК возмещает все расходы КРЕДИТОРА, связанные с принудительным взысканием задолженности по Договору.

5.1.4. В случае закрытия Счёта кредитования/Счёта(ов) оформить Заявление(ия) на перечисление средств с иных счётов, открытых ЗАЁМЩИКУ у КРЕДИТОРА, в погашение Ссудной задолженности, Неустойки (при наличии)

### 5.1.5. Обязательства в отношении Недвижимого имущества

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

В отношении Недвижимого имущества:

- не отчуждать Недвижимое имущество, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия КРЕДИТОРА;

- не сдавать Недвижимое имущество 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, включая текущий и капитальный ремонт;

- уведомить КРЕДИТОРА о возникновении угрозы утраты или повреждения Недвижимого имущества, также и о факте утраты или повреждения Недвижимого имущества;

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

- в случае обращения взыскания на Недвижимое имущество в соответствии с п. 5.4.2. настоящих Общих условий, сняться с регистрационного учёта и освободить Недвижимое имущество 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 ЗАЁМЩИКА 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 ЗАЁМЩИКА

Уведомить КРЕДИТОРА любым из способов взаимодействия и обмена информацией, предусмотренных Договором, в течение 3 (Трёх) рабочих дней об изменении контактной информации, которая используется для связи с ним.

По требованию КРЕДИТОРА ежегодно либо в иные сроки (на усмотрение КРЕДИТОРА), предоставлять ему информацию о своем финансовом положении и доходах (справку о доходах и суммах налога физического лица, сведений о состоянии индивидуального лицевого счёта в Социальном фонде России и/или копию налоговой декларации с отметкой налоговой инспекции о принятии и/или иные документы, подтверждающие доходы) либо не препятствовать получению КРЕДИТОРОМ указанной информации.

В случае передачи КРЕДИТОРОМ по Договору функций обслуживания платежей ЗАЁМЩИКА по исполняемым им денежным обязательствам другой организации и уведомления КРЕДИТОРОМ ЗАЁМЩИКА 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 счёт КРЕДИТОРА в качестве исполнения ЗАЁМЩИКОМ обязательств по возврату Кредита, уплате процентов за пользование им и Неустойки в соответствии с Договором.

## **5.2. ЗАЁМЩИК 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.

5.2.3. Уведомить КРЕДИТОРА об обстоятельствах, способных повлиять на исполнение обязательств по Договору, в том числе:

- об изменении места жительства ЗАЁМЩИКА, состава семьи, места работы, фамилии;
- о временном отсутствии по месту жительства сроком более одного месяца либо возникновении иных обстоятельств, действующих более одного месяца, вследствие чего ЗАЁМЩИК не сможет самостоятельно выполнять обязательства по Договору.

## **5.3. КРЕДИТОР обязуется:**

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

5.3.2. В случае прекращения Договора в связи с исполнением ЗАЁМЩИКОМ своих обязательств в полном объеме, в течение 30 (Тридцати) календарных дней:

- при наличии Закладной по Договору осуществить действия по аннулированию Закладной (в случае её оформления) или предоставить ЗАЁМЩИКУ Закладную(-ые) с отметкой об исполнении обязательств
- по письменному требованию ЗАЁМЩИКА выдать ему документы, подтверждающие исполнение обязательств по Договору.

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

5.3.4. КРЕДИТОР обязан рассмотреть требование ЗАЁМЩИКА о предоставлении ипотечных каникул в срок, не превышающий 5 (Пяти) рабочих дней после получения указанного требования и предоставить ответ ЗАЁМЩИКУ (отказ либо подтверждение), направив ему уведомление способом, предусмотренным Договором, а в случае, если Договором он не определен, путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения уведомления под расписку.

Если КРЕДИТОР воспользуется правом, предусмотренным п. 5.4.10 настоящих Общих условий, срок, указанный в настоящем абзаце, исчисляется со дня предоставления ЗАЁМЩИКОМ документов, запрошенных КРЕДИТОРОМ.

В случае не предоставления ответа ЗАЁМЩИКУ в течение 10 (Десяти) рабочих дней после дня направления требования ЗАЁМЩИКА, указанного в настоящем пункте, или запроса о предоставлении подтверждающих документов либо отказа в удовлетворении требования ЗАЁМЩИКА, ипотечные каникулы считаются установленными со дня направления ЗАЁМЩИКОМ требования КРЕДИТОРУ, если иная дата начала льготного периода не указана в требовании ЗАЁМЩИКА.

**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:

- а) при нецелевом использовании ЗАЁМЩИКОМ предоставленного Кредита;
- б) при просрочке ЗАЁМЩИКОМ осуществления очередного Ежемесячного платежа по Кредиту более чем на 30 (Тридцать) календарных дней;
- в) при допущении ЗАЁМЩИКОМ просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более 3 (Трёх) раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, даже если каждая просрочка незначительна;
- г) в случае полной или частичной утраты Недвижимого имущества;
- д) при грубом нарушении ЗАЁМЩИКОМ 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;
- е) при обнаружении не заявленных обременений на Недвижимое имущество;

5.4.2. Обратиться взыскание на заложенное имущество в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.4.3. При возникновении Просроченной задолженности осуществить исполнение обязательств ЗАЁМЩИКА путем списания денежных средств со Счетов ЗАЁМЩИКА, ведущихся у КРЕДИТОРА или в других банках в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

5.4.4. Проверять целевое использование Кредита.

5.4.5. В течение срока действия Договора требовать от ЗАЁМЩИКА 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. При совершении действий, направленных на возврат во внесудебном порядке Просроченной задолженности по Договору, использовать только способы взаимодействия и обмена информацией с ЗАЁМЩИКОМ, предусмотренные Индивидуальными условиями и действующим законодательством РФ.

5.4.8. Передать полностью или частично права по Договору и по Закладной третьему лицу и/или третьим лицам если в соответствии с Индивидуальными условиями ЗАЁМЩИКОМ было предоставлено такое право.

5.4.9. Передать функции обслуживания платежей ЗАЁМЩИКА другой организации в соответствии с требованиями законодательства РФ.

5.4.10. В случае получения требования ЗАЁМЩИКА о предоставлении ему ипотечных каникул вправе запросить (любым способом, в т.ч. по телефону) у ЗАЁМЩИКА в течение 2 (Двух) рабочих дней, следующих за днем получения такого требования, документы<sup>3</sup>, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение ЗАЁМЩИКА в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие о том, что предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания ЗАЁМЩИКА или которое будет являться таковым. В этом случае ЗАЁМЩИК обязан предоставить запрошенные КРЕДИТОРОМ документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

5.4.11. В одностороннем порядке изменить Общие условия кредитования в порядке, предусмотренном п. 7.5. настоящих Общих условий.

5.4.12. При неисполнении или ненадлежащем исполнении ЗАЁМЩИКОМ обязательств и наличии Просроченной задолженности по Договору (в целях осуществления прав и законных интересов Кредитора) поручать третьим лицам на основании агентских или иных договоров, заключенных КРЕДИТОРОМ с третьими лицами, осуществлять действия, направленные на погашение ЗАЁМЩИКОМ Просроченной задолженности по Договору. При этом обработка персональных данных ЗАЁМЩИКА третьими лицами, содержащихся в документах, переданных КРЕДИТОРОМ третьим лицам в соответствии с условиями агентских или иных договоров, подтверждающих права КРЕДИТОРА по Договору, осуществляется в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. ЗАЁМЩИК отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору всеми своими доходами и всем принадлежащим ему имуществом.

<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).

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

При нарушении сроков возврата Кредита и/или причитающихся к оплате процентов за пользование Кредитом ЗАЁМЩИК уплачивает КРЕДИТОРУ Неустойку в размере, указанной в Индивидуальных условиях.

Уплата Неустойки не освобождает ЗАЁМЩИКА 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.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

### 7.1. Информация о ПСК

Порядок расчёта значения ПСК, перечень платежей, включаемых в расчёт ПСК, а также примерный расчёт среднемесячного платежа определяется действующим законодательством РФ.

Информация о размере ПСК по Договору доводится КРЕДИТОРОМ до сведения ЗАЁМЩИКА в Индивидуальных условиях / Графике платежей.

### 7.2. Предоставление Графика платежей

КРЕДИТОР в целях информирования ЗАЁМЩИКА и достижения однозначного понимания приведенных в Договоре формул и производимых на их основе расчётов готовит ЗАЁМЩИКУ График платежей:

- в день предоставления Кредита,
- в случае изменения размера Ежемесячного платежа по основаниям, предусмотренным в Индивидуальных условиях,
- в любой день после осуществления ЗАЁМЩИКОМ частичного досрочного погашения Кредита (в соответствии с пп. 4.13 - 4.18 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 (Трёх) рабочих дней после прекращения ипотечных каникул (в случае их предоставления) по обстоятельствам, указанным в п. 4.21. настоящих Общих условий.

### 7.3. Решение Сторонами спорных вопросов

При возникновении разногласий между КРЕДИТОРОМ и ЗАЁМЩИКОМ 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 ЗАЁМЩИКА (в том числе документы, содержащиеся в кредитном деле ЗАЁМЩИКА).

### 7.5. Порядок изменения или расторжения Договора

Одностороннее изменение КРЕДИТОРОМ Общих условий возможно при условии, что это не повлечет за собой возникновение новых или увеличение размера существующих денежных обязательств ЗАЁМЩИКА по Договору. При этом КРЕДИТОР уведомляет ЗАЁМЩИКА о таком изменении путем размещения новой версии Общих условий в сети Интернет на WEB-сайте КРЕДИТОРА по адресу <https://orbank.ru> и в структурных подразделениях КРЕДИТОРА в местах обслуживания клиентов / предоставления услуг по кредитованию физических лиц.

Индивидуальные условия Договора могут быть изменены только по соглашению Сторон, все дополнения и изменения к Договору должны производиться в письменной форме и подписываться Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных Договором. В случае необходимости ЗАЁМЩИК 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 или в одностороннем порядке согласно условиям Договора или действующему законодательству РФ. Прекращение действия части положений Договора не влечет прекращения или изменения остальных положений Договора.

#### 7.6. Оформление закладной

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, составления 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.

ЗАЁМЩИК принимает личное участие либо через доверенных лиц (представителей КРЕДИТОРА) в процедурах государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество, выдачи Закладной(-ых), удостоверяющих права КРЕДИТОРА на имущественные права на Недвижимое имущество, в месте и во время, назначенное КРЕДИТОРОМ по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

ЗАЁМЩИК оплачивает издержки, связанные с государственной регистрацией права собственности на Недвижимое имущество, 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 все расходы, связанные с государственной регистрацией залога Недвижимого имущества, ЗАЁМЩИК 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, определённую ст. 4 указанного Федерального закона в отношении ЗАЁМЩИКА, в бюро кредитных историй, включенное в государственный реестр бюро кредитных историй, без получения согласия ЗАЁМЩИКА на представление такой информации.

Во всем, что не предусмотрено Индивидуальными условиями, Стороны руководствуются положениями настоящих Общих условий. Настоящие 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, зд. 25

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

Телефон (факс): (3532) 343-028

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