

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ПОГАШЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ В ПАО Банк «ФК Открытие»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Общие условия кредитования являются частью Кредитного договора, включающего также Индивидуальные условия.

1.2. Общие условия кредитования подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям. При наличии противоречий применению подлежат Индивидуальные условия.

2. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в Кредитном договоре термины и определения равноприменимы в единственном и множественном числе и равнозначны в применении в Общих условиях кредитования и в Индивидуальных условиях:

Бенефициар – юридическое лицо, являющееся застройщиком в соответствии с условиями, установленными Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

График платежей – информационный расчет ежемесячных платежей Заемщика, составляемый Кредитором и предоставляемый Заемщику способом, определенным настоящим Кредитным договором, по факту предоставления Кредита, а также в случаях изменения размера Ежемесячного платежа и/или срока пользования Кредитом в соответствии с условиями Кредитного договора, в целях информирования последнего и достижения им однозначного понимания производимых платежей по Кредитному договору.

Депонент – физическое лицо (резидент / нерезидент), являющееся Заемщиком по Кредитному договору, которому Кредитор (эскроу-агент) открывает Счет эскроу.

Договор об ипотеке – договор, заключаемый Заемщиком, иными Залогодателями (при наличии) и Кредитором, согласно которому Предмет ипотеки передается в ипотеку (залог) Кредитору в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору.

Договор страхования – Договор страхования, включающий один или несколько из указанных в Индивидуальных условиях видов страхования: Имущественное страхование/Личное страхование/Титульное страхование.

Документы, подтверждающие целевое использование Кредита – оригиналы документов, предоставляемых Заемщиком Кредитору в рамках Кредитного договора для подтверждения целевого использования Кредита. В понимании Кредитного договора такими документами являются, в том числе, но не исключительно:

1. При приобретении по договору купли-продажи:

- договор купли-продажи (далее – «Договор приобретения»);
- акт приема-передачи (при наличии);
- документы, подтверждающие полный расчет с продавцом по Договору приобретения, при этом цена Договора приобретения не может быть менее суммы Кредита, предоставленного по Кредитному договору.

2. При участии в долевом строительстве:

- договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор приобретения»);
- документы, подтверждающие полный расчет по Договору приобретения, при этом цена Договора приобретения не может быть менее суммы Кредита, предоставленного по Кредитному договору;

3. При участии в жилищно-строительном кооперативе (ЖСК):

- договор участия в ЖСК (далее – «Договор приобретения»);
- Выписка из решения органа управления ЖСК о принятии Заемщика в члены ЖСК;
- документы, подтверждающие полный расчет по Договору приобретения, включая оплату иных предусмотренных договором платежей, при этом цена Договора приобретения не может быть менее суммы Кредита, предоставленного по Кредитному договору;

4. При участии в инвестировании строительства:

- Договор инвестирования (далее – «Договор приобретения»);
- документы, подтверждающие полный расчет по Договору приобретения, при этом цена Договора приобретения не может быть менее суммы Кредита, предоставленного по Кредитному договору;

5. При приобретении строящегося недвижимого имущества по предварительному договору купли-продажи:

- Предварительный договор купли-продажи (далее – «Договор приобретения»);

- документы, подтверждающие полный расчет по Договору приобретения, при этом цена Договора приобретения не может быть менее суммы Кредита, предоставленного по Кредитному договору;

6. При строительстве жилого дома по договору подряда на земельном участке, принадлежащем Заемщику на праве собственности или аренды на момент заключения Кредитного договора

- Договор подряда с генеральным подрядчиком строительства (далее «Договор приобретения»);
- документы, подтверждающие полный расчет по Договору приобретения, при этом цена Договора приобретения не может быть менее суммы Кредита, предоставленного по Кредитному договору;

7. При уступке имущественных прав:

- Основной договор приобретения имущественных прав на жилое недвижимое имущество;
- Договор уступки имущественных прав Заемщику (далее – «Договор приобретения»);
- документы, подтверждающие полный расчет по Договору приобретения, при этом цена Договора приобретения не может быть менее суммы Кредита, предоставленного по Кредитному договору;
- документы, подтверждающие полный расчет по основному Договору приобретения имущественных прав.

8. При строительстве жилого дома по договору подряда на земельном участке, приобретаемом Заемщиком после заключения Кредитного договора:

- Договор подряда с генеральным подрядчиком строительства и Договор купли-продажи земельного участка/части земельного участка/доли в праве собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (далее совместно «Договор приобретения»);
- документы, подтверждающие полный расчет по Договору приобретения, при этом цена Договора приобретения (совокупная цена по Договору подряда и по Договору купли-продажи, указанным в абзаце выше) не может быть менее суммы Кредита, предоставленного по Кредитному договору;

В случаях, установленных законом, предоставляемый Кредитору Договор приобретения должен быть зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. При этом согласно условиям Договора приобретения срок расчетов по договору в сумме не менее суммы Кредита должен приходиться на дату после даты выдачи Кредита.

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости, ведение которого путем соответствующего государственного кадастрового учета, регистрации прав на недвижимое имущество осуществляет Регистрирующий орган.

Ежемесячный платеж – ежемесячный аннуитетный платеж (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды), включающий сумму по возврату Кредита и уплате начисленных процентов или только суммы по уплате процентов за пользование Кредитом в соответствии с Графиком платежей.

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Кредитному договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) Предмета ипотеки.

Заемщик – физическое лицо (лица), заключившее с Кредитором Кредитный договор. Под Заемщиком также понимается солидарный заемщик по Кредиту.

Залогодатель – собственник (собственники) Предмета ипотеки, заложенного в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору.

Залогодержатель (Кредитор) – законный владелец Закладной. В случае перехода прав Кредитора по Кредитному договору к другому лицу вследствие передачи Кредитором прав на Закладную другому лицу (а также в случае последующей передачи прав на Закладную), Залогодержателем (Кредитором по условиям Кредитного договора) будет являться законный владелец Закладной.

Индивидуальные условия (сокращенно – ИУ) – Индивидуальные условия, которые содержат условия Кредитного договора, требующие согласования Кредитора и Заемщика индивидуально.

Имущественное страхование – страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением Предмета ипотеки.

Кредит – денежные средства, в сумме, указанной в Индивидуальных условиях, предоставляемые Кредитором Заемщику согласно условиям Кредитного договора на условиях возвратности, платности, срочности под залог Предмета ипотеки.

Кредитор - Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), место нахождения 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.

2, стр. 4, (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от 24 ноября 2014 года № 2209), заключившее Кредитный договор с Заемщиком.

Кредитный договор (или Договор) – договор, заключенный между Заемщиком и Кредитором, состоящий из Индивидуальных условий и Общих условий кредитования, согласно которому Кредитор обязуется предоставить Заемщику Кредит, а Заемщик обязуется возратить Кредит и уплатить проценты за пользование Кредитом на условиях Кредитного договора. Кредитный договор заключается в порядке, определенном статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации, путем подписания Сторонами Индивидуальных условий и присоединения к Общим условиям кредитования в порядке, предусмотренном статьей 428 Гражданского кодекса РФ

Личное страхование (при наличии) – страхование рисков, связанных с причинением вреда жизни и здоровью застрахованного Заемщика, в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания).

МФЦ - многофункциональный центр, предоставляющий государственные и муниципальные услуги.

Общие условия кредитования – настоящие Общие условия предоставления и погашения ипотечных кредитов в ПАО Банк «ФК Открытие», которые содержат общие условия кредитования, установленные Кредитором и одинаковые для всех Заемщиков.

Остаток суммы кредита – сумма Кредита, указанная в Индивидуальных условиях, за вычетом произведенных Заемщиком платежей в счет ее возврата.

Первый процентный период – период с даты, следующей за датой предоставления Кредита, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен Кредит (обе даты включительно). В случае выдачи Кредита в последний календарный день месяца, Первым процентным периодом считается период с первого по последнее число календарного месяца (обе даты включительно) следующего за месяцем в котором предоставлен Кредит.

Переплата – платеж Заемщика в сумме, превышающей размер обязательств по возврату Остатка суммы кредита, подлежащего уплате в соответствующем Процентном периоде, начисленных, но неуплаченных процентов, а также пени, штрафы и неустойки (при их наличии).

Последний процентный период – период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства Заемщика по Кредитному договору исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств (обе даты включительно).

Предварительный договор об ипотеке - договор, заключаемый Заемщиком, иными Залогодателями (при наличии) и Кредитором, согласно которому стороны обязуются в будущем заключить Договор об ипотеке в порядке и на условиях, установленных Предварительным договором об ипотеке.

Предмет ипотеки – объект недвижимости, указанный в Индивидуальных условиях, залог (ипотека) которого обеспечивает исполнение обязательств Заемщика по Кредитному договору.

Просроченный платеж – платеж (Ежемесячный платеж, платеж за Первый процентный период, платеж за Последний процентный период) или часть Ежемесячного платежа, не уплаченные в сроки, установленные Кредитным договором, и включающие неуплаченные суммы по возврату Остатка суммы кредита и/или уплате начисленных процентов.

Процентный период – период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно), в течение которого Заемщик пользуется кредитом (частью кредита), (за исключением Первого и Последнего Процентных периодов, в отношении которых настоящим Разделом определены иные временные периоды).

Регистрирующий орган (или Росреестр) – территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Стороны – Кредитор и Заемщик, вместе и раздельно в зависимости от контекста.

Счет – эскроу – специальный счет в рублях РФ, открываемый Кредитором, являющимся эскроу-агентом, Заемщику (депоненту), для учета и блокирования денежных средств, полученных Кредитором (эскроу-агентом) от Заемщика (депонента) в счет уплаты цены за Предмет ипотеки, в целях передачи Кредитором (эскроу-агентом) таких средств Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных законом, договором счета – эскроу.

Титульное страхование (при наличии) – страхование риска утраты или ограничения (обременения) права собственности на Предмет ипотеки.

3. ПРЕДМЕТ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА.

3.1. По Кредитному договору Кредитор обязуется предоставить Заемщику Кредит, а Заемщик обязуется возвратить Кредитору Кредит и уплатить проценты за пользование Кредитом на условиях Кредитного договора, в том числе Индивидуальных условий кредитования.

3.2. Права Кредитора по Кредитному договору:

- право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному залогом Предмета ипотеки, без предоставления других доказательств существования этого обязательства,
 - право залога на Предмет ипотеки,
- подлежат удостоверению Закладной, составляемой Заемщиком (Залогодателем) в предусмотренном Кредитным договором порядке и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ КРЕДИТОМ И ЕГО ВОЗВРАТА.

4.1. За пользование Кредитом Заемщик уплачивает Кредитору проценты.

4.2. Проценты начисляются ежедневно на Остаток суммы кредита, учитываемый на соответствующем счете на начало операционного дня, начиная со дня, следующего за днем фактического предоставления кредита, и по день фактического возврата кредита включительно по процентной ставке, указанной в Индивидуальных условиях, и с учетом положений п.п. 4.14.1 и 4.14.2 настоящих Общих условий кредитования.

4.3. Расчет Остатка суммы кредита и суммы процентов за пользование Кредитом производится с точностью до копеек, при этом округление производится по математическим правилам. При расчете процентов, начисляемых за пользование кредитом, промежуточных округлений в течение Процентного периода (Первого процентного периода, Последнего процентного периода) не допускается.

4.4. Базой для начисления процентов за пользование Кредитом является действительное число календарных дней в году (365 или 366 дней соответственно).

4.5. Заемщик возвращает Кредит и уплачивает проценты путем осуществления платежей, состоящих из суммы основного долга и/или суммы начисленных за Процентный период (Первый/Последний процентный период) процентов и осуществляемых следующими способами (по выбору Заемщика):

4.5.1. безналичным списанием Кредитором денежных средств с текущего счета Заемщика в пользу Кредитора или иного законного владельца Закладной (т.е. в пользу третьего лица в случае уступки Кредитором своих прав по Закладной третьему лицу), в случае предоставления Кредитору письменного заявления Заемщика, содержащего заранее данный акцепт, составленного по форме Кредитора (далее именуемое – Заявление). В случае если Заемщик не предоставил Кредитору Заявление или в установленном законом порядке отозвал свое Заявление, то Заемщик обязан осуществлять погашение задолженности по Кредитному договору (в том числе погашение Кредита, процентов за пользование Кредитом, неустойки) выбрав иной способ, предусмотренный законодательством и нормативными актами Банка России, в том числе путем перечисления денежных средств на счет Кредитора, упомянутый в разделе 10. Индивидуальных условий, с указанием в назначении платежа номера и даты Кредитного договора.

4.5.2. безналичным перечислением денежных средств с текущего счета Заемщика в пользу Кредитора или иного законного владельца Закладной (т.е. в пользу третьего лица в случае уступки Кредитором своих прав по Закладной третьему лицу) на основании платежных поручений Заемщика, с указанием в назначении платежа номера и даты Индивидуальных условий.

4.5.3. иными способами, предусмотренными законодательством и нормативными актами Банка России.

4.6. В случае выбора Заемщиком способа внесения платежей, указанного в п. 4.5.1. настоящих Общих условий кредитования, Заемщик обеспечивает наличие денежных средств, достаточных для совершения соответствующих платежей в счет погашения Кредита и процентов за пользование им, а также для уплаты начисленной неустойки (штрафа, пени), (при их наличии), на счете, указанном в Заявлении, в дату исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей (с учетом пункта 4.10.1) следующими способами:

- внесением в кассу Кредитора наличных денежных средств с зачислением на счет, указанный в Заявлении;
- безналичным перечислением денежных средств на текущий счет, указанный в Заявлении;
- иными способами, установленными законодательством.

При пополнении текущего счета, указанного в Заявлении, в дату исполнения обязательств

по уплате платежей по Кредитному договору, внесение денежных средств должно быть осуществлено Заемщиком не позднее окончания рабочего времени (времени обслуживания физических лиц) предусмотренного режимом работы соответствующего подразделения Кредитора, занимающегося обслуживанием физических лиц.

4.7. В случае если в результате передачи прав на Закладную Кредитором будет являться некредитная организация, то исполнение обязательств Заемщика по Кредитному договору может быть осуществлено следующими способами:

- 1) безналичным перечислением денежных средств со счета Заемщика на расчетный счет нового Кредитора или корреспондентский/ расчетный счет уполномоченного новым Кредитором лица на основании соответствующего распоряжения Заемщика;
- 2) безналичным перечислением денежных средств без открытия счета на расчетный счет нового Кредитора или корреспондентский/расчетный счет уполномоченного новым Кредитором лица;
- 3) внесением с согласия нового Кредитора/ уполномоченного новым Кредитором лица наличных денежных средств в кассу нового Кредитора/ уполномоченного новым Кредитором лица.

4.8. В случае передачи прав на Закладную новый Кредитор вправе направить Заемщику уведомление, в котором указываются банковские реквизиты получателя платежа и способы исполнения обязательств Заемщика.

4.9. В случае выбора Заемщиком способа внесения платежей, указанного в п. 4.5.2. или 4.5.3. настоящих Общих условий кредитования, Заемщик обеспечивает наличие денежных средств, достаточных для совершения соответствующих платежей в счет погашения Кредита и процентов за пользование им, а также для уплаты начисленной неустойки (штрафа, пени), на счете Кредитора в дату исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей.

4.10. Датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей (а также первого и последнего платежей по кредиту) является последний день Процентного периода (Первого и Последнего процентных периодов) независимо от даты пополнения Заемщиком текущего счета, указанного в Заявлении, в Процентном периоде (далее «Дата исполнения обязательств»). При этом срок кредита, указанный в Индивидуальных условиях, может отличаться от фактического срока исполнения обязательств по Кредиту, в т.ч. указанного в Графике платежей .

4.10.1. В случае совпадения последнего дня Процентного периода (Первого/Последнего процентного периода) с выходным (нерабочим праздничным) днем, Датой исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей является первый рабочий день, следующий за указанным выходным (нерабочим праздничным) днем.

4.10.2. Датой исполнения обязательств в полном объеме является дата поступления на счет Кредитора/уполномоченного Кредитором лица денежных средств в сумме Остатка суммы кредита, начисленных по вышеуказанную Дату исполнения обязательств (включительно), но не уплаченных за пользование кредитом процентов, а также сумм неустойки (штрафа, пени) (при наличии).

4.10.3. Первый платеж состоит из начисленных процентов за пользование кредитом за Первый процентный период и подлежит внесению в Первый процентный период.

4.10.4. В последующие Процентные периоды (кроме Последнего процентного периода) Заемщик осуществляет платежи по возврату Кредита и уплате начисленных процентов в виде Ежемесячного платежа с учетом положений п. 4.11.3 и 4.14.3 настоящих Общих условий кредитования.

4.11. Размер Ежемесячного платежа определяется по формуле:

$$\text{Размер Ежемесячного платежа} = \text{ОСК} \times \frac{\text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-(\text{ПП}-1)}}$$

где:

ОСК – сумма Кредита на дату выдачи. При осуществлении частичного досрочного возврата Кредита или иных действий, влекущих изменение Ежемесячного платежа, учитывается Остаток суммы кредита на Дату исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей за вычетом Просроченных платежей в счёт возврата суммы кредита (все действия, направленные на изменение Ежемесячного платежа, должны быть согласованы с Кредитором);

ПС – величина, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной по Кредиту в соответствии с Кредитным договором;

ПП – количество оставшихся до полного возврата суммы кредита процентных периодов, включая текущий Процентный период (при наличии в нем незавершенной части), а также Последний платежный период.

При расчете Ежемесячного платежа на дату выдачи Кредита, ПП соответствует количеству процентных периодов, оставшихся до полного возврата суммы кредита (включая Первый процентный период и Последний процентный период), минус 1.

- 4.11.1. Расчет размера Ежемесячного платежа производится с точностью до одного рубля РФ, при этом округление производится по математическим правилам.
- 4.11.2. Размер Ежемесячного платежа рассчитывается на дату предоставления Кредита и может быть изменен по вышеуказанной формуле в случае изменения процентной ставки в соответствии с Индивидуальными условиями (при наличии таких условий) или осуществления частичного досрочного исполнения обязательств по возврату Кредита в порядке, установленном настоящими Общими условиями кредитования.
- 4.11.3. В случае если сумма начисленных процентов за фактический период пользования Кредитом в соответствующем процентном периоде превышает размер Ежемесячного платежа, определенный по вышеуказанной в п. 4.11. Общих условий кредитования формуле, то размер Ежемесячного платежа, подлежащего внесению в этом Процентном периоде, составляет сумму процентов, начисленных за фактический период пользования Кредитом в этом Процентном периоде.
- 4.12. Платеж за Последний процентный период и платеж в счет полного досрочного возврата Кредита по Кредитному договору включает в себя платеж по возврату Остатка суммы кредита и уплате начисленных, но не уплаченных процентов, а также сумм неустойки (штрафа, пени) (при наличии). При этом проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Остатком суммы кредита, начисленных по день фактического возврата Кредита (включительно). Исходя из этого, Стороны признают платеж за Последний процентный период корректирующим и допускают, что его размер может превышать размер последнего Ежемесячного платежа.
- 4.13. При отсутствии просрочки при исполнении обязательств Заемщика перед Кредитором из суммы Ежемесячного платежа, полученного Кредитором, в первую очередь погашаются обязательства по уплате начисленных процентов за пользование Остатком суммы кредита в соответствующий Процентный период, а оставшаяся сумма денежных средств Заемщика направляется в счет погашения суммы основного долга.
- 4.14. В случае возникновения по Кредиту Просроченного платежа Кредитор/уполномоченное Кредитором лицо осуществляют следующие действия:
- 4.14.1. Помимо процентов, начисляемых в соответствии с условиями Кредитного договора по ставке, установленной в Индивидуальных условиях, на Остаток суммы кредита, указанный в Графике платежей на начало каждого операционного дня соответствующего Процентного периода, за период, равный количеству дней в соответствующем Процентном периоде, начисляет проценты по ставке, установленной в Индивидуальных условиях, на Просроченный платеж в счет возврата суммы Кредита за каждый календарный день просрочки по дату фактического погашения Просроченного платежа (включительно). Датой фактического погашения Просроченного платежа является дата поступления денежных средств в счет погашения Просроченного платежа на счет Кредитора/уполномоченного Кредитором лица в сумме, достаточной для полного погашения Просроченного платежа.
- 4.14.2. При расчете процентов, начисляемых на Просроченный платеж в счет возврата суммы Кредита, допускается их округление по истечению каждого Процентного периода, в котором Просроченный платеж не был уплачен, а также по факту его полной либо частичной уплаты.
- 4.14.3. Уведомляет Заемщика об обязанности уплаты помимо Ежемесячного платежа следующих сумм:
- суммы Просроченных платежей;
 - суммы процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата суммы кредита;
 - суммы пени, штрафов, неустойки (в случае их начисления).
- 4.14.4. Погашение Просроченного платежа осуществляется в порядке, предусмотренном в п. 4.5 Общих условий кредитования. В случае наличия Заявления погашение Просроченного платежа осуществляется в день появления денежных средств на счете, указанном в Заявлении.
- 4.15. В случае если полученная от Заемщика сумма средств, направленная на погашение задолженности по Кредитному договору, недостаточна для погашения всех обязательств Заемщика перед Кредитором, устанавливается следующая очередность погашения обязательств Заемщика:

- В первую очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет уплаты процентов;
- Во вторую очередь – требование по уплате процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата суммы кредита;
- В третью очередь – требование по уплате Просроченных платежей в счет возврата суммы кредита;
- В четвертую очередь - требование по уплате плановых процентов;
- В пятую очередь – требование по плановому возврату суммы кредита;
- В шестую очередь – требование по досрочному возврату кредита;
- В седьмую очередь – требование по уплате пени за Просроченные платежи в счет уплаты процентов;
- В восьмую очередь – требование по уплате пени за Просроченные платежи в счет возврата суммы кредита.

4.16. Указанная в п. 4.15. настоящих Общих условий кредитования очередность платежей применяется Кредитором во всех случаях вне зависимости от формулировок, указанных в назначении платежа в расчетных документах Заемщика.

4.17. В случае допущения Заемщиком просрочки в Последнем процентном периоде, проценты за пользование Кредитом начисляются по дату фактического исполнения обязательств включительно в полном объеме в соответствии с п. 4.10.2. настоящих Общих условий кредитования.

4.18. Досрочное полное или частичное исполнение обязательств по возврату Заемщиком Кредита возможно только в рабочий день в следующем порядке:

4.18.1. Заемщик направляет Кредитору уведомление (заявление) о досрочном возврате кредита (в том числе Кредитор вправе принять уведомление (заявление) о досрочном возврате кредита через телефон горячей линии указанный в сети Интернет на сайте Банка по адресу: www.open.ru не позднее, чем за 15 (пятнадцать) календарных дней до даты предполагаемого досрочного платежа. Направление (подача) Заемщиком уведомления (заявления) Кредитору означает принятие на себя Заемщиком обязательства по надлежащему исполнению заявленных в уведомлении (заявлении) действий. Уведомление (заявление) должно содержать информацию, необходимую для идентификации обязательства, в отношении которого предоставляется соответствующее уведомление (заявление). В противном случае Кредитор оставляет за собой право отказать в принятии досрочного платежа (в том числе и после принятия сотрудником Кредитора уведомления (заявления)). Уведомление (заявление) может быть отозвано Заемщиком в любой момент времени до даты досрочного платежа, указанной в уведомлении (заявлении). Частичное досрочное погашение Кредита осуществляется только в Дату исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей, если более ранний срок не согласован Сторонами.

4.18.2. В дату досрочного погашения Кредита Заемщик обязан произвести погашение процентов, начисленных за текущий Процентный период, либо процентов, начисленных за предшествующий Процентный период, в случаях когда Дата исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей перенесена в соответствии с п. 4.10.1. настоящих Общих условий кредитования.

4.18.3. Сумма, заявляемая Заемщиком в качестве частичного досрочного возврата кредита не включает в себя суммы очередного Ежемесячного платежа, Просроченных платежей, процентов, начисленных на Просроченные платежи в счет возврата суммы кредита, и неустойку (штрафы, пени) (в случае их наличия) и в случае досрочного погашения кредита подлежит внесению вместе с вышеуказанными платежами.

4.18.4. В случае если Заемщик не подал Кредитору Заявление или в установленном законом порядке отозвал Заявление, то Заемщик вправе осуществлять досрочное погашение задолженности по Кредитному договору (в том числе погашение Кредита, процентов за пользование Кредитом, неустойки) в соответствии с Уведомлением (заявлением) о досрочном возврате кредита путем перечисления денежных средств на счет Кредитора, с указанием в назначении платежа номера и даты Кредитного договора, а так же того, что платеж осуществляется в счет досрочного погашения Кредита.

4.18.5. В случае частичного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору Заемщик вправе самостоятельно определить и указать в уведомлении (заявлении) о досрочном возврате кредита порядок расчета Кредитором нового Графика платежей: уменьшение размера Ежемесячного платежа либо сокращение количества платежей. При отсутствии в уведомлении (заявлении) Заемщика о досрочном возврате кредита указания на такой порядок новый График платежей рассчитывается Кредитором и передается Заемщику с учетом сохранения действующего на момент подачи уведомления (заявления) размера

Ежемесячного платежа и сокращения количества платежей. Указанный расчет производится на основании формулы, указанной в п. 4.11. настоящих Общих условий кредитования путем определения неизвестного значения ПП.

4.18.6. При условии поступления от Заемщика надлежащим образом оформленного уведомления (заявления) о досрочном возврате кредита и наличия на текущем счете Заемщика, указанном в Заявлении, необходимой суммы денежных средств, досрочное погашение Кредита осуществляется в день досрочного платежа в порядке, установленном в п. 4.5.1. настоящих Общих условий кредитования.

В случае осуществления частичного досрочного платежа Кредитор обязуется направить (передать) Заемщику новый График платежей с учетом соответствующих изменений в срок не позднее двух рабочих дней с даты осуществления платежа, но не позднее ближайшей Даты исполнения обязательств по уплате Ежемесячных платежей, при этом вышеуказанные действия рассматриваются как надлежащий способ изменения Кредитного договора и дополнительное соглашение в виде отдельного единого письменного документа к Кредитному договору не заключается. В случае возникновения необходимости Заемщик обязан незамедлительно осуществить действия по внесению изменений в Закладную. Кредитор направляет (передает) Заемщику новый График платежей в соответствии с п. 7.15 настоящих Общих условий кредитования. В случае если Кредитор направил Заемщику новый График платежей, а Заемщик не получил его по причине не зависящей от Кредитора, Заемщик считается согласившимся с его содержанием, Кредитор производит списание в соответствии с новым Графиком платежей.

4.19. При осуществлении досрочного полного исполнения обязательств Заемщика по возврату Кредита, календарный месяц, в котором осуществлен указанный возврат кредита, считается Последним процентным периодом.

4.20. При наличии соответствующего письменного заявления Заемщика, содержащего сведения о реквизитах его банковского счета/ банковского счета иного лица, указанного Заемщиком в качестве получателя суммы Переплаты, сумма Переплаты, превышающая накладные расходы Кредитора по возврату излишне уплаченной суммы, возвращается на банковский счет Заемщика / лица, указанного Заемщиком в качестве получателя суммы Переплаты.

4.21. При осуществлении платежа в счет досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору за счет денежных средств, предоставленных в виде дополнительных мер государственной поддержки, предусмотренных Федеральными / Региональными / Муниципальными нормативными правовыми актами, денежных средств, перечисленных страховыми компаниями в соответствии с условиями Договоров страхования, а так же денежных средств, направленных на исполнение требования Кредитора о полном досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору, заявленного в соответствии с п. 5.4.1. настоящих Общих условий кредитования условие о предварительном уведомлении Кредитора о досрочном погашении кредита не применяется. В данном случае Заемщик должен представить Кредитору информацию о наличии/отсутствии необходимости уменьшения размера Ежемесячного платежа в письменной форме. При отсутствии такого уведомления Кредитор осуществляет пересчет Графика платежей с учетом сохранения действующего размера Ежемесячного платежа и сокращения количества платежей.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

5.1. Заемщик обязуется:

5.1.1. Возвратить полученный Кредит и уплатить проценты, начисленные за пользование Кредитом, а также уплатить сумму неустойки (при наличии).

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

5.1.3. Заключить не позднее даты выдачи Кредита (если иное не предусмотрено Индивидуальными условиями) в любых страховых компаниях, выбранных Заемщиком и соответствующих требованиям Кредитора, за свой счет Договор(ы) страхования по видам страхования, указанным в Индивидуальных условиях на следующих условиях:

5.1.3.1. Страхователем по Договорам страхования, а также застрахованным лицом по договорам Личного страхования должен являться Заемщик и солидарный заемщик (если применимо), первым выгодоприобретателем по Договорам страхования – Кредитор. По договорам Имущественного страхования Страхователем может выступать один из Заемщиков – собственник Предмета ипотеки, даже в случае, если собственников несколько.

5.1.3.2. Срок действия Договоров страхования должен предусматривать:

- ✓ по Имущественному и Личному страхованию – на период до окончания срока действия Кредитного договора (при условии возможности внесения страховой премии в рассрочку с уплатой очередного страхового взноса не реже 1 раза в год);

| |
|---|
| <p>✓ по Титульному страхованию – на срок не менее 36 (тридцать шесть) месяцев с даты приобретения в собственность Предмета ипотеки (если иное не предусмотрено Индивидуальными условиями).</p> <p>5.1.3.3. Страховая сумма на каждую конкретную дату периода кредитования (дату оплаты страхового взноса) должна составлять:</p> <p>✓ по Имущественному и Титульному страхованию не менее остатка задолженности по Кредиту;</p> <p>✓ по Личному страхованию Заемщиков в совокупности не менее остатка задолженности по Кредиту.</p> <p>при этом страховая сумма по Договорам страхования Имущественного страхования не может превышать действительной стоимости Предмета ипотеки на момент заключения данного Договора страхования.</p> |
| <p>5.1.4. Предоставить Кредитору не позднее следующего рабочего дня с даты заключения Договора(ов) страхования, подлинные экземпляры Договоров страхования и оригиналы документов, подтверждающих оплату страховой премии (взноса) в соответствии с условиями вышеуказанных Договоров страхования.</p> |
| <p>5.1.5. Обеспечивать страхование по видам страхования, указанным в Индивидуальных условиях в течение срока установленного пп. 5.1.3.2 настоящих Общих условий кредитования и представлять Кредитору не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты наступления срока уплаты страховой премии (страхового взноса) оригиналы документов, подтверждающих уплату страховой премии (страховых взносов) по Договорам страхования.</p> |
| <p>5.1.6. Направить страховую выплату по действующим Договорам страхования в счет погашения требований Кредитора по Кредитному договору.</p> |
| <p>5.1.7. Досрочно вернуть Кредит, уплатить начисленные проценты за пользование Кредитом и сумму неустойки (при наличии) в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня предъявления Кредитором письменного требования о полном досрочном исполнении обязательств по Кредитному договору по основаниям в соответствии с п.5.4.1. Общих условий кредитования, в порядке п.4.5. Общих условий кредитования. В дату истечения 30-дневного срока, указанного в настоящем пункте, Кредитор имеет право списать на основании Заявления с соответствующих счетов Заемщика необходимые денежные средства и направить их на погашение задолженности по Кредитному договору (при наличии соответствующего Заявления).</p> |
| <p>5.1.8. Предоставлять возможность Кредитору не менее одного раза в год производить проверку фактического наличия, состояния и условий содержания Предмета ипотеки.</p> |
| <p>5.1.9. Не отчуждать Предмет ипотеки, не осуществлять его последующую ипотеку, не распоряжаться им без предварительного письменного согласия Кредитора.</p> |
| <p>5.1.10. Принимать меры, необходимые для сохранности Предмета ипотеки, включая текущий и капитальный ремонты жилья, не осуществлять перепланировку без предварительного письменного согласия Кредитора.</p> |
| <p>5.1.11. Уведомить Кредитора о возникновении угрозы утраты или повреждения Предмета ипотеки.</p> |
| <p>5.1.12. По требованию Кредитора не чаще четырех раз в течение года предоставлять Кредитору информацию о состоянии своего финансового положения и доходах в срок не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения требования от Кредитора.</p> |
| <p>5.1.13. Предоставлять Кредитору сведения:</p> <p>а) о заключении, изменении или расторжении брачного договора (в силу положений ст. 46 Семейного кодекса Российской Федерации) в части, касающейся изменения правового режима Предмета ипотеки, а также признании в установленном порядке брачного договора недействительным не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с момента изменения или получения запроса Кредитора.</p> <p>б) считая от даты изменения – о составе семьи, работе (смене работодателя), смене фамилии и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Кредитному договору;</p> <p>в) о принятых решениях о признании Заемщика банкротом или об исполненных планах реструктуризации его долгов в течение 8 (восьми) лет, предшествующих представлению плана реструктуризации долгов Заемщика.</p> |
| <p>5.1.14. По требованию Кредитора предоставлять иную информацию, способную повлиять на исполнение Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору.</p> |

| |
|--|
| 5.1.15. Предоставлять Кредитору сведения об изменении данных документа, удостоверяющего личность Заемщика на территории Российской Федерации, фактического места жительства, адреса регистрации, адреса для направления корреспонденции, контактного телефона не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента изменения или получения запроса Кредитора. |
| 5.1.16. Не изменять условия заключенного(ых) Договора(ов) страхования без предварительного уведомления Кредитора о таком изменении с указанием конкретных условий Договора страхования, предполагаемых к изменению. По Имущественному страхованию, запрещается без письменного согласования с Кредитором изменение условий о Выгодоприобретателе и страховой сумме по Договору страхования; |
| 5.1.17. В случае утраты Кредитором Закладной Заемщик обязуется в минимально возможный срок, которым Стороны согласились считать 10 (десять) рабочих дней с момента передачи Кредитором письменного заявления Заемщику об утрате Закладной, составить дубликат Закладной и передать его в Росреестр; |
| 5.1.18. Исполнять предусмотренные Кредитным договором обязательства в соответствии с условиями Кредитного договора, в том числе, в случае если Кредитор возложил осуществление прав и исполнение обязанностей по Кредитному договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Кредитора. |
| 5.1.19. При условии, что Кредит предоставлен в рамках кредитных продуктов «Квартира + Материнский капитал», «Новостройка + Материнский капитал», направить денежные средства, полученные в качестве материнского (семейного) капитала, в счет досрочного погашения Кредита в течение шести месяцев с даты фактического предоставления Кредита. |
| 5.1.20. Предоставить Документы, подтверждающие целевое использование Кредита, в срок до 3 (трех) месяцев с момента фактического предоставления Кредита. |
| 5.1.21. На основании п.14 ст.7 Федерального закона от 07.08.2001г. №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» по требованию Кредитора и в установленные Кредитором сроки предоставлять Кредитору сведения и документы, необходимые для исполнения Кредитором требований указанного федерального закона и подзаконных нормативных актов, включая информацию о своих представителях, выгодоприобретателях и бенефициарных владельцах, а также документы, подтверждающие операции (сделки) Заемщика. |
| 5.1.22. В случае изменения представленной Кредитору информации о Заемщике, его представителях, выгодоприобретателях и бенефициарных владельцах Заемщик обязан уведомить об этом Кредитора в течение 7 (семи) рабочих дней с момента произошедших изменений путем представления документов в соответствии с перечнем, определенным Кредитором. Кредитор не несет ответственности за ущерб, причиненный Заемщику действием или бездействием Кредитора, обоснованно руководствовавшегося информацией, утратившей свою достоверность из-за невыполнения Заемщиком вышеназванных требований. |
| 5.2. Заемщик имеет право: |
| 5.2.1. Произвести полный или частичный досрочный возврат Кредита на условиях, установленных Кредитным договором. |
| 5.2.2. До фактического предоставления Кредита отказаться от получения Кредита по Кредитному договору, направив письменное заявление Кредитору. При этом Кредитный договор будет считаться расторгнутым с даты, следующей за датой получения указанного заявления Кредитору. |
| 5.3. Кредитор обязуется: |
| 5.3.1. Предоставить Заемщику Кредит в соответствии с условиями Кредитного договора в порядке и в сроки, установленные Кредитным договором, при условии исполнения Заемщиком обязательств, предусмотренных Кредитным договором. |
| 5.3.2. Принимать направленные Заемщиком денежные средства в счет полного или частичного возврата Кредита в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором. |
| 5.3.3. В случае прекращения действия Кредитного договора в связи с исполнением Заемщиком своих обязательств в полном объеме осуществить передачу Закладной Залогодателю в порядке и в сроки, установленные нормами действующего законодательства Российской Федерации. |

| | |
|-------------|--|
| 5.3.4. | На основании письменного заявления Заемщика один раз в течение месяца безвозмездно предоставить справку о размере Остатка суммы кредита и размере уплаченных процентов за пользование Кредитом, и штрафных санкций, установленных Кредитным договором. |
| 5.3.5. | В случае поступления денежных средств по Договорам страхования, направить поступившие денежные средства на погашение задолженности по Кредиту в порядке, указанном в разделе.4 Общих условий кредитования. |
| 5.3.6. | В порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, предоставлять Заемщику информацию о полной стоимости кредита (далее – ПСК) и полной сумме, подлежащей к выплате Заемщиком, а также перечень и размеры платежей Заемщика, связанных с несоблюдением им условий Договора. |
| 5.3.7. | В случае нарушения Заемщиком обязательств, в части обеспечения Личного и/или Титульного страхования (при наличии), в соответствии с условиями Кредитного договора, не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за плановым месяцем оплаты страхового взноса, уведомить Заемщика в соответствии с п. 7.15 настоящих Общих условий кредитования о возможном повышении процентной ставки по Кредиту в соответствии с Индивидуальными условиями. |
| 5.4. | Кредитор имеет право: |
| 5.4.1. | <p>Потребовать полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору путем предъявления письменного требования о полном досрочном возврате суммы Кредита, начисленных в соответствии с условиями Кредитного договора, но неуплаченных процентов и суммы неустойки (при наличии) в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) при просрочке осуществления Заемщиком очередного Ежемесячного платежа на срок более чем 30 (тридцать) календарных дней; б) при допущении просрочек в исполнении обязательств по внесению Ежемесячных платежей более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, предшествующих дате обращения в суд, даже если каждая просрочка незначительна; в) в случае полной или частичной утраты или повреждения Предмета ипотеки; г) при грубом нарушении правил пользования Предметом ипотеки, его содержания и ремонта, обязанностей принимать меры по сохранности Предмета ипотеки, если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения Предмета ипотеки; д) при необоснованном отказе Кредитору в проверке Предмета ипотеки; е) при обнаружении незаявленных обременений на Предмет ипотеки; ж) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком обязательств по Имущественному страхованию; з) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. |
| 5.4.2. | Обратить взыскание на Предмет ипотеки при неисполнении требований Кредитора в случаях, установленных в п. 5.4.1. Общих условий кредитования. |
| 5.4.3. | <p>В порядке, установленном законодательством Российской Федерации, потребовать расторжения Кредитного договора, возврата суммы Кредита, уплаты начисленных, но неуплаченных процентов за пользование Кредитом и сумм пени, штрафов, неустойки при существенном нарушении Заемщиком условий Кредитного договора, в том числе, в случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) нецелевого использования Заемщиком кредита; б) при неисполнении или ненадлежащем исполнении Заемщиком любого из финансовых обязательств, предусмотренных Кредитным договором; в) в случае отказа в государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки и/или ипотеки либо приостановки государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки и/или ипотеки на срок более 30 (тридцати) календарных дней. |
| 5.4.4. | Уступить права требования по Кредитному договору, в том числе путем передачи прав на Закладную, третьим лицам вне зависимости от наличия или отсутствия у них лицензии на осуществление банковской деятельности в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и передачи самой Закладной. |
| 5.4.5. | Проверять целевое использование Кредита. |
| 5.4.6. | Возложить осуществление прав и исполнение обязанностей по Кредитному договору на третье лицо – Уполномоченного представителя Кредитора. |
| 5.4.7. | Передавать Закладную (при ее наличии) в залог третьим лицам. |
| 5.4.8. | Отказаться от предоставления Заемщику предусмотренного Кредитным договором Кредита в любое время до его выдачи полностью или частично при предоставлении Заемщиком Кредитору поддельных (подложных) документов, неисполнении Заемщиком какой-либо из |

| |
|--|
| <p>обязанностей, предусмотренных Кредитным договором, обнаружении Кредитором негативной информации в отношении Предмета ипотеки, нарушении требований законодательства Российской Федерации при государственной регистрации прав, или ипотеки и/или наличии иных обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленная Заемщику сумма не будет возвращена в срок. Кредитный договор будет считаться расторгнутым, а обязательства Сторон по нему прекращенными со дня направления Заемщику уведомления Кредитора об отказе от предоставления Кредита в полном объеме.</p> |
| <p>5.4.9. В случаях, предусмотренных российским налоговым законодательством, Кредитор выполняет функции налогового агента в отношении налогооблагаемого дохода в виде материальной/экономической выгоды.</p> |
| <p>5.4.10. В случае передачи прав на Закладную новому владельцу Закладной направить письменное уведомление об этом Заемщику с указанием реквизитов нового владельца Закладной, необходимых для надлежащего исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.</p> |
| <p>5.4.11. Обратить взыскание на Предмет ипотеки для удовлетворения за счет этого имущества требований, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного Предметом ипотеки обязательства Заемщика, в отношении которого введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве.</p> |
| <p>5.4.12. В одностороннем порядке вносить изменения в Общие условия кредитования при условии, что это не повлечет за собой возникновение новых или увеличение размера существующих денежных обязательств Заемщика, с предварительным уведомлением Заемщика путем размещения на сайте Кредитора в сети Интернет и информационных стендах во внутренних структурных и обособленных подразделениях Кредитора, осуществляющих обслуживание клиентов, информации о вводимых изменениях за 3 (три) рабочих дня до даты ввода в действие указанных изменений.</p> |
| <p>5.4.13. Запрашивать у Заемщика сведения и документы, необходимые для исполнения Кредитором требований Федерального закона №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», и подзаконных нормативных актов, в том числе документы о представителях, выгодоприобретателях и бенефициарных владельцах Заемщика, а также документы, подтверждающие операции (сделки) Заемщика.</p> |
| <p>5.4.14. Отказать в выполнении распоряжения Заемщика о совершении операции в случаях, предусмотренных п.11 ст.7 Федерального закона №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».</p> |
| <p>6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН</p> |
| <p>6.1. Заемщик отвечает за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Кредитному договору всеми своими доходами и всем принадлежащим Заемщику имуществом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.</p> |
| <p>6.2. При нарушении сроков возврата Кредита Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в виде пени в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения Кредитного договора (в процентах годовых) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по возврату суммы кредита, за период с даты, следующей за датой возникновения Просроченного платежа, по дату поступления Просроченного платежа на счет Кредитора/уполномоченного Кредитором лица (включительно).</p> |
| <p>6.3. При нарушении сроков уплаты начисленных за пользование Кредитом процентов Заемщик уплачивает Кредитору неустойку в виде пени в размере ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения Кредитного договора (в процентах годовых) от суммы Просроченного платежа по исполнению обязательств по уплате процентов, за период с даты, следующей за датой возникновения Просроченного платежа, по дату поступления Просроченного платежа на счет Кредитора/уполномоченного Кредитором лица (включительно).</p> |
| <p>6.4. Неустойка оплачивается Заемщиком в порядке, предусмотренном в п. 4.5 настоящих Общих условий кредитования.</p> |
| <p>6.5. Заемщик несет ответственность за полноту и правильность внесения в платежные документы всей необходимой для идентификации платежа информации, в том числе указанной Кредитором.</p> |
| <p>7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.</p> |

7.1. Информация о полной стоимости кредита (далее - ПСК) по Кредитному договору доводится Кредитором до сведения Заемщика в Индивидуальных условиях в целях информирования и достижения однозначного понимания Заемщиком затрат, связанных с получением и использованием кредитных средств.

7.2. Расчет ПСК определяется по формуле в соответствии с законодательством Российской Федерации:

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

где:

ПСК - полная стоимость кредита в процентах годовых с точностью до третьего знака после запятой;
ЧБП - число базовых периодов в календарном году. Продолжительность календарного года признается равной тремстам шестидесяти пяти дням;

i - процентная ставка базового периода, выраженная в десятичной форме.

Процентная ставка базового периода определяется как наименьшее положительное решение уравнения:

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

где:

ДП_k - сумма k-го денежного потока (платежа) по Кредитному договору. Разнонаправленные денежные потоки (платежи) (приток и отток денежных средств) включаются в расчет с противоположными математическими знаками - предоставление Заемщику Кредита на дату его выдачи включается в расчет со знаком "минус", возврат Заемщиком Кредита, уплата процентов по Кредиту включаются в расчет со знаком "плюс";

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

e_k - срок, выраженный в долях базового периода, с момента завершения q_k-го базового периода до даты k-го денежного потока;

m - количество денежных потоков (платежей);

i - процентная ставка базового периода, выраженная в десятичной форме.

При этом Базовым периодом по Кредитному договору признается стандартный временной интервал, который встречается с наибольшей частотой в Графике платежей. Если в Графике платежей отсутствуют временные интервалы между платежами продолжительностью менее одного года или равные одному году, базовым периодом признается один год. Если два и более временных интервала встречаются в Графике платежей более одного раза с равной наибольшей частотой, наименьший из этих интервалов признается базовым периодом. Если в Графике платежей отсутствуют повторяющиеся временные интервалы и иной порядок не установлен Банком России, базовым периодом признается временной интервал, который является средним арифметическим для всех периодов, округленным с точностью до стандартного временного интервала. Стандартным временным интервалом признаются день, месяц, год, а также определенное количество дней или месяцев, не превышающее по продолжительности одного года. Для целей расчета полной стоимости кредита продолжительность всех месяцев признается равной.

7.3. В расчет ПСК включаются:

- 1) платежи по погашению основной суммы долга по Кредиту;
- 2) платежи по уплате процентов по Кредиту;
- 3) платежи Заемщика в пользу Кредитора, если обязанность Заемщика по таким платежам следует из условий Кредитного договора и (или) если выдача Кредита поставлена в зависимость от совершения таких платежей;
- 4) расходы, связанные с проведением оценки Предмета ипотеки независимым оценщиком (за исключением случаев, когда по условиям Индивидуальных условий оценка Предмета ипотеки осуществляется после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Предмет ипотеки);
- 5) сумма страховой премии по Договору страхования рисков Имущественного страхования Предмета ипотеки (за исключением случаев, когда по условиям Индивидуальных условий Имущественное страхование, ввиду отсутствия зарегистрированного права собственности на Предмет ипотеки, осуществляется после государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки);
- 6) сумма страховой премии по договору Личного и/или Титульного страхования, если страхование такого (таких) рисков, предусмотрено Индивидуальными условиями.

В случае, если при заключении Кредитного договора расходы, указанные в подпунктах 4) и 5) п.7.3 настоящих Общих условий кредитования не включались в расчет ПСК, Заемщик вправе обратиться к Кредитору за уточненным расчетом ПСК после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором находится Предмет ипотеки и/или государственной регистрации права собственности Заемщика на Предмет ипотеки.

7.3.1. В расчет ПСК в процентах годовых включаются платежи Заемщика, указанные в п.7.3 настоящих Общих условий кредитования. Под ПСК в денежном выражении понимается сумма всех платежей Заемщика, указанных в подпунктах 2) – 6) п.7.3 настоящих Общих условий кредитования.

7.3.2. ПСК определяется как в процентах годовых, так и в денежном выражении, рассчитывается в соответствии с п.п.7.2 - 7.3 настоящих Общих условий кредитования. ПСК в процентах годовых размещается в квадратной рамке в правом верхнем углу первой страницы Индивидуальных условий. ПСК в денежном выражении размещается справа от ПСК, определяемой в процентах годовых.

7.4. Перечень платежей, не включаемых в расчет ПСК:

- 1) проценты, начисленные на сумму Просроченного платежа в счёт возврата суммы кредита;
- 2) пени и штрафы, связанные с несоблюдением Заемщиком условий Кредитного договора, размер которых определяется в соответствии с п. 6.2 и п. 6.3 настоящих Общих условий кредитования;
- 3) расходы, связанные с оплатой услуг риэлтора;
- 4) государственные пошлины за регистрацию прав;
- 5) платежи за услуги нотариуса.

7.5. При изменении условий Кредитного договора, влекущих изменение ПСК, новое (уточненное) значение ПСК доводится Кредитором до сведения Заемщика в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.6. На дату подписания Индивидуальных условий Кредитор предоставит Заемщику График платежей в целях его информирования и достижения однозначного понимания приведенных в Кредитном договоре формул и производимых на их основе расчетов.

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

7.8. Процедуры государственной регистрации договоров (при необходимости), ипотеки (при наличии), последующей ипотеки (при наличии), права собственности на недвижимое имущество (при необходимости), составления и передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Закладной, Кредитного договора/копии Кредитного договора, совершения необходимых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации действий в отношении Закладной, а также выдачи Закладной производятся под контролем Кредитора.

Во исполнение настоящего условия Заемщик принимает личное участие либо через доверенных лиц (включая представителей Кредитора или риелторской компании), полномочия которых подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, в процедурах, связанных с передачей на государственную регистрацию указанных документов и регистрацией указанных прав (при необходимости), в месте и во время, назначенное Кредитором по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

7.10. Споры, связанные с исполнением Кредитного договора, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения Заемщиком своих обязательств по Кредитному договору Кредитор имеет право обратиться с соответствующим иском в суд без проведения переговоров либо осуществления каких-либо предварительных досудебных процедур.

7.11. Кредитный договор вступает в силу с даты подписания Индивидуальных условий Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами договорных обязательств либо по дату вступления в силу соглашения Сторон о расторжении Кредитного договора в предусмотренных Кредитным договором случаях в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

7.12. Условия Кредитного договора в части Индивидуальных условий могут быть изменены только по соглашению Сторон, дополнения и изменения к Индивидуальным условиям должны

производиться в письменной форме и подписываться обеими Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных Кредитным договором. В случае необходимости Заемщик обязан незамедлительно осуществить соответствующие действия по внесению изменений в Закладную (при ее наличии) и иные документы, оформляемые в рамках исполнения Кредитного договора.

7.13. Кредитный договор может быть расторгнут только по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Кредитным договором.

7.14. Каждая из Сторон по Кредитному договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

7.15. Вся направляемая Кредитором корреспонденция на бумажном носителе в адрес Заемщика осуществляется заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается лично Заемщику при явке в Банк. При этом датой направления письма считается дата приема письма почтовой службой к отправке, а датой получения почтового отправления считается дата, указанная работником почтовой службы в уведомлении о вручении или дата, указанная на копии письма при личном вручении, а так же дата отказа стороны Кредитного договора от получения уведомления, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или дата, на которую уведомление, направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу (месту нахождения/жительства и/или Предмета ипотеки) Заемщика, указанному в нем, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи проинформировала отправителя уведомления. Заемщик также считается получившим уведомление надлежащим образом, если Заемщик отказался от получения уведомления и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи. В случае неполучения Кредитором уведомления о вручении (в случае почтового отправления уведомления) вследствие отсутствия указанного Заемщика по адресу, указанному в Кредитном договоре, либо отказа Заемщика в получении корреспонденции в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента ее отправления, корреспонденция считается полученной Заемщиком по истечении этого срока.

7.16. Стороны договорились, что вся переписка, связанная с исполнением Кредитного договора, в том числе связанная с возможными досудебными и судебными процедурами, будет осуществляться по адресу месту нахождения/жительства Заемщика и/или Предмета ипотеки. Вся переписка, направляемая в адрес Заемщика и полученная кем-либо из Заемщиков, считается полученной всеми Заемщиками. Указанный адрес может быть изменен Заемщиком путем письменного уведомления Кредитора. Адрес считается измененным с момента получения указанного уведомления Кредитором.

7.17. Корреспонденция на бумажном носителе в адрес Кредитора направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, телеграммой либо вручается ответственному представителю Кредитора. Датой получения письма считается дата, указанная в уведомлении о вручении, в расписке о получении телеграммы или проставленная на копии письма при вручении корреспонденции лично представителю Кредитора.

7.18. В случае изменения адреса для получения корреспонденции, указанного в п. 7.16. Общих условий кредитования, и неуведомления об этом Кредитора вся корреспонденция, направленная по данному адресу, считается направленной надлежащим образом и полученной Заемщиком в порядке и сроки, установленные Кредитным договором.

7.19. Во всем, что не предусмотрено Индивидуальными условиями договора, Стороны руководствуются положениями Общих условий кредитования. Общие условия кредитования подлежат применению в части, не противоречащей Индивидуальным условиям Кредитного договора. При наличии противоречий применению подлежат условия Кредитного договора, предусмотренные Индивидуальными условиями.

7.20. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено Кредитным договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.21. Подписывая Индивидуальные условия, Заемщик выражает согласие со всеми и каждым в отдельности установленными Кредитным договором условиями, а также подтверждает, что на момент подписания Индивидуальных условий Заемщиком получены разъяснения о содержании всех условий Кредитного договора, включая Общие условия кредитования, и Сторонами достигнуто соглашение по содержанию Кредитного договора и каждому из его условий.

7.22. Заемщику известно, что Кредитор проводит антикоррупционную политику и развивает не допускающую коррупционных проявлений культуру. Заемщик настоящим подтверждает, что он ознакомлен с Антикоррупционной политикой Кредитора, размещенной на сайте www.open.ru, и полностью ее понимает.

7.23. Каждая из Сторон обязуется обеспечить соблюдение применимого законодательства по противодействию коррупции. Неисполнение антикоррупционного законодательства влечет применение мер ответственности, предусмотренных уголовным, административным и гражданским законодательством.