

## ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О КРЕДИТАХ ПОД ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

До принятия окончательного решения о взятии кредита рекомендуем ходатайствующему о нем лицу внимательно ознакомиться с условиями договора и возможными последствиями получения кредита. В случае возникновения вопросов необходимо связаться с менеджером по кредитам.

### Ответственное кредитование

При выдаче кредитов и изменении условий кредитования банк обязан следовать принципам ответственного кредитования. Для оценивания платежеспособности и расчета максимальной кредитной нагрузки банк имеет право запрашивать у всех лиц, ходатайствующих о займах, необходимые документы, информацию об обязательствах, доходах, имущественном положении и ином положении дел, которое может повлиять на платежеспособность получателя кредита.

Для оценки своей платежеспособности получатель кредита должен представить банку по крайней мере следующую информацию:

- величина регулярного дохода;
- источники и величина дополнительного дохода;
- имущественное положение;
- обзор существующих обязательств.

Банк может запросить у получателя кредита дополнительную информацию и документы, которые подтвердят верность представленных данных. Подобными документами могут в числе прочего быть:

- выписка со счета в другом банке;
- справка работодателя о регулярном доходе и/или действии/прохождении испытательного срока;
- справка об отсутствии обязательств из другого финансового учреждения;
- финансовые документы о коммерческой деятельности получателя кредита;
- договоры аренды и т.д.

Банк вправе собирать информацию о получателе кредита из открытых баз данных, например Krediidiinfo, публичные регистры, по возможности из любых других источников.

### Процентная ставка

**Процентная ставка** является платой получателя кредита за использование суммы займа. Указываемая в кредитном договоре процентная ставка состоит из базовой процентной ставки и маржи.

**Базовой процентной ставкой** является EURIBOR на 6 месяцев, базовая ставка Coop Pank или иная

установленная по соглашению сторон периодически меняющаяся процентная ставка.

**EURIBOR** (Euro Interbank Offered Rate) является общеевропейской межбанковской процентной ставкой, по которой ведущие банки европейского межбанковского валютного рынка предлагают друг другу срочные депозиты на соответствующий период. Администрированием EURIBOR, установлением и публикацией ее размера занимается Европейский институт денежных рынков (European Money Markets Institute) в соответствии с правилами европейского межбанковского валютного рынка. Об изменении базовой процентной ставки банк не информирует получателя кредита предварительно. После изменения базовой процентной ставки банк составляет для получателя кредита новый график платежей и передает его получателю кредита через интернет-банк. Действующие ставки EURIBOR получатель кредита также видит на сайте банка [www.cooppank.ee](http://www.cooppank.ee). В случае если ставка EURIBOR увеличится, то это повлечет за собой увеличение процентной ставки и ежемесячных выплат. Если ставка EURIBOR будет отрицательной, то по договору о кредите она будет считаться равной нулю.

**Базовая процентная ставка Coop Pank** применяется в основном в случае с долгосрочными займами (жилищный кредит, кредит под залог недвижимости). Данную базовую процентную ставку определяет сам Coop Pank, она обнародуется на его сайте каждый банковский день. При расчете ставки принимаются в учет процентные ставки рынка денежных инструментов, а также общая экономическая ситуация в Эстонии и мире.

### Предварительные условия заключения кредитного договора

Предварительным условием для заключения кредитного договора является наличие расчетного счета в банке. Сумма кредита переводится на расчетный счет, с него же осуществляются ежемесячные возвратные платежи. В случае, если получателей кредита больше одного, все они должны иметь расчетный счет в банке. В договоре о кредите указывается расчетный счет того получателя кредита, с которого банк в дату платежа будет снимать соответствующие суммы в первую

очередь. Наличие связанного с договором о кредите расчетного счета в банке обязательно до момента полного исполнения обязательств по договору.

Если по договору получателей кредита больше одного, то все они несут солидарную ответственность перед банком по исполнению взятых на себя обязательств. Это означает, что банк имеет право одинаково требовать полного или частичного исполнения обязательств по договору от всех получателей кредита.

### **Отказ от договора о кредите**

Получатель кредита имеет право отказаться от договора в течение семи (7) календарных дней начиная с даты его заключения. Соответствующее заявление подается в банк в письменном виде или через интернет-банк, причем это делается так, чтобы банк получил заявление не позднее 23.59 последнего дня указанного выше срока.

При отказе от договора получатель кредита должен незамедлительно, при этом не позднее чем в течение тридцати (30) календарных дней после подачи заявления об отказе, вернуть банку сумму кредита и проценты, начисленные по ней с момента начала его использования и до возврата. В противном случае будет считаться, что получатель кредита не отказался от договора.

### *Расходы, связанные с договором о кредите*

*Все связанные с договором о кредите расходы покрывает получатель кредита.*

### *Возможные расходы по кредиту:*

- *плата за заключение договора о кредите;*
- *плата за изменение договора о кредите;*
- *плата за оценку гарантии по договору, которая взимается бюро недвижимости за составление экспертной оценки в соответствии с действующим в бюро прейскурантом;*
- *плата нотариусу за оформление и изменение гарантии;*
- *госпошлина за внесение данных в регистр и изменение их там;*
- *страхование гарантии кредита;*
- *пени, неустойки и расходы, связанные с взысканием задолженности, если получатель кредита не исполняет своих обязательств по договору;*
- *расходы, связанные с расторжением договора.*

### *Изменение договора о кредите*

*Изменение условий договора о кредите осуществляется по соглашению между*

*получателем кредита и банком. При изменении договора о кредите могут измениться и типовые условия договора, по этой причине получатель кредита должен ознакомиться с изменениями договора и его типовыми условиями, после чего в случае возникновения вопросов следует обратиться к менеджеру по кредитам. В случае изменения договора о кредите получатель кредита должен учитывать возможные расходы (плата за изменение договора, возможное повышение процентной ставки).*

### *Досрочный возврат по желанию получателя кредита*

*Получатель кредита имеет право в любой момент полностью или частично досрочно вернуть заем. О своем желании получатель кредита обязан заблаговременно оповестить банк. При отсутствии оповещения банк имеет право потребовать выплаты компенсации для покрытия расходов, установленных договором о кредите.*

В случае с кредитами с незафиксированной (изменяющейся) процентной ставкой величиной компенсации является сумма процентов максимально за три месяца. В случае если получатель кредита представит письменное заявление за три месяца, то данная компенсация применяться не будет.

В случае с кредитами с фиксированной процентной ставкой применяется плата за досрочный возврат в соответствии с прейскурантом банка, с которым можно ознакомиться на сайте банка [www.coorpank.ee](http://www.coorpank.ee).

*При желании досрочно вернуть кредит необходимо связаться со своим менеджером, чтобы уточнить соответствующую процедуру и сумму возврата.*

### **Опасности и риски, связанные с кредитом**

Очень существенным риском при кредитовании является уменьшение в будущем платежеспособности получателя кредита, причиной чего может стать снижение доходов (например, потеря или смена рабочего места, уменьшение заработной платы, заболевание) либо увеличение расходов (например, повышение связанных с жильем расходов, принятие дополнительных финансовых обязательств, рост семьи).

Риском является и то, что **процентная ставка по кредиту может меняться**. В случае с незафиксированной процентной ставкой базовая процентная ставка меняется согласно условиям

договора (например, базовая процентная ставка EURIBOR на 6 месяцев меняется каждые полгода).

**Пример:** сумма кредита – 40 000 евро, срок кредита – 30 лет, процентная ставка – EURIBOR на 6 месяцев +2,80% в год, EURIBOR на момент выдачи кредита – 0,5%, итоговая процентная ставка – 3,30%. При этих условиях ежемесячные выплаты на основе графика аннуитета будут составлять 175,18 евро.

Если EURIBOR на 6 месяцев упадет до 0,00 % (т.е. падение составит 0,5 процентных пунктов), то ежемесячные выплаты на основе графика аннуитета будут составлять 164,36 евро.

Если EURIBOR на 6 месяцев вырастет до 2,00% (т.е. рост составит 1,5 процентных пункта), то ежемесячные выплаты на основе графика аннуитета будут составлять 209,87 евро.

Получатель кредита должен также учитывать то, что при уменьшении рыночной стоимости недвижимости, являющейся гарантией кредита, либо иного гарантийного имущества (например, наступил страховой случай, который не компенсируется, или рыночная стоимость гарантии уменьшилась по иной причине, или получатель кредита либо собственник гарантии сдали имущество в аренду без предварительного согласования с банком, или в отношении гарантии кредита предъявлено какое-либо требование взыскательного характера, или появились иные существенные обстоятельства подобного рода) банк имеет право потребовать у получателя кредита дополнительных гарантий.

В дополнение к этому необходимо учитывать негативные последствия в случае, если получатель кредита несвоевременно исполняет взятые на себя по договору обязательства. Подобная ситуация может появиться, например, при:

- возникновении трудностей с платежами;
- аресте судебным исполнителем денег, идущих на оплату кредита, из-за задолженностей по выплате алиментов.

При несвоевременном взносе платежей (кроме процентных) банк имеет право начать начисление пени на невнесенную сумму. Начисление пени начинается в день, следующий за датой платежа, и заканчивается при полном внесении необходимой суммы. Ставка пени приведена в заключаемом договоре о кредите и прейскуранте банка.

В случае, если получатель кредита не исполняет

свои обязательства по договору, банк имеет право потребовать выплаты неустойки (например, при неисполнении обязательства по страхованию гарантии кредита).

При невнесении платежей банк имеет право передать данные о задолженности получателя кредита AS Creditinfo для публикации в регистре нарушений платежной дисциплины. В регистр нарушений платежной дисциплины передаются суммы начиная с 30 евро (в т.ч. проценты и пени) со сроком задолженности по крайней мере 45 календарных дней.

При несвоевременном внесении ежемесячных платежей у банка есть законное право досрочно расторгнуть договор о кредите и потребовать возврата всей суммы кредита, а также иных платежей по договору (проценты, пени, неустойка, плата за заключение договора, платы за взыскание задолженности). При необходимости банк инициирует продажу имущества, являющегося гарантией кредита. При расторжении договора о кредите могут добавляться расходы, связанные с судебным разбирательством, исполнительным производством, делом о банкротстве; все они покрываются получателем кредита.

### **Расторжение договора о кредите**

Расторжение договора о кредите и продажа гарантии по инициативе банка происходят только в случае, если получатель кредита несвоевременно вносит платежи и банк не достигает с получателем кредита удовлетворяющего обе стороны соглашения относительно исполнения всех обязательств по договору.

Банк имеет право расторгнуть договор в случае, если:

- получатель кредита частично или полностью не исполняет вытекающие из кредитного договора платежные обязательства в части внесения трех последовательных платежей;
- получатель кредита при ходатайстве о нем предоставил банку ложную информацию или не сообщил банку известные ему сведения относительно своей платежеспособности и возможности исполнять договор;
- получатель кредита не использует его сумму целесообразно;
- рыночная стоимость гарантии кредита уменьшается, при этом не достигается соглашения по дополнительному

гарантированию кредита;

- получатель кредита не исполняет надлежащим образом обязательства, вытекающие из другого договора (других договоров), заключенных с банком и/или входящими в концерн банка предприятиями;
- кредитоспособность получателя кредита и/или поручителя, по оценке банка, значительно ухудшилась, что ставит под сомнение надлежащее исполнение договора;
- получатель кредита существенно нарушает иные условия договора.

При расторжении договора о кредите банк имеет право инициировать исполнительное производство для принудительной продажи ипотечного имущества или при необходимости обратиться в суд для исполнения своих требований. При принудительной продаже предоставленное в качестве гарантии имущество реализуется на публичных торгах. При исполнительном производстве добавляются расходы на выполнение требований по договору в соответствии с Кодексом об исполнительном производстве и Законом о судебных исполнителях ([www.riigiteataja.ee](http://www.riigiteataja.ee)) Соответствующие расходы покрывает получатель кредита. Исполнительное производство осуществляет судебный исполнитель в соответствии с Кодексом об исполнительном производстве.

**В случае возникновения сложностей с платежами необходимо сразу связаться с банком, чтобы найти наилучшее решение создавшейся ситуации и предотвратить появление дополнительных расходов.**

**Получателю кредита рекомендуем основательно взвесить свои потребности и возможности, внимательно ознакомиться с условиями кредита и задать банку дополнительные вопросы до заключения договора о кредите или соглашения о его изменении.**