

Памятка получателю кредита и дополнительная информация для ходатайствующего о получении кредита для частного лица, обеспеченного недвижимым имуществом

Взятие кредита является важным решением, которое сопровождается рисками. Мы хотим помочь Вам осознанно подготовиться к этому решению.

Ходатайствуя о получении кредита, проведите хорошую подготовительную работу:

- подумайте, **зачем и в каком размере** кредит Вам нужен и где Вы возьмете деньги для его выплаты;
- предоставьте нам **верную и достаточную информацию**;
- выясните, какие расходы связаны с получением кредита;
- учитывайте возможность, что Ваша финансовая ситуация может **ухудшиться**, и в этой ситуации Вы также должны быть в состоянии выплачивать кредит;
- перед подписанием внимательно **прочитайте** все связанные с кредитом документы (договор, информационный лист и т.д.);
- нет никаких неразрешимых проблем и ситуаций, однако есть разные возможности – мы являемся вашим **партнером по сотрудничеству**, к которому следует вовремя обратиться даже тогда, когда у Вас возникли трудности с оплатой кредита.

Вы имеете право запросить информацию о наших условиях кредитования и получить разъяснения как до заключения кредитного договора, так и во время срока его действия. В случае возникновения вопросов свяжитесь с нами по общим контактными данным SEB Pank.

Знакомясь с условиями кредита и кредитным договором, обратите внимание на следующее.

1. Европейский информационный лист стандартной информации

Перед заключением кредитного договора мы даем Вам для ознакомления персональный Европейский информационный лист стандартной информации, в котором отмечаем краткую информацию о самых важных условиях договора. Внимательно ознакомьтесь со сведениями, представленными в информационном листе.

2. Солидарная ответственность нескольких кредитополучателей

Если кредитополучателей несколько, то они несут ответственность за выполнение договора солидарно: каждый кредитополучатель отвечает за выплату кредита и выполнение других, связанных с договором обязательств, в полном объеме.

3. Валюта кредита

Мы выдаем кредит в валюте по Вашему месту жительства в Эстонии, то есть в евро, и изменить валюту кредита нельзя.

4. Срок и условия выплаты кредита

В большинстве случаев мы выплачиваем кредит на Ваш расчетный счет в SEB Pank после того, как будут выполнены все обозначенные кредитным договором предварительные условия выплаты (например, представлены дополнительный договор, справка, счет и т.д., оформлены залоговые, и Вы не подавали заявление об отказе от кредитного договора). В зависимости от проекта финансирования мы выплачиваем кредит целиком или в нескольких частях.

Обеспечения и размер их установления (залоговая сумма, предел ответственности поручителя и т.д.) указаны в кредитном договоре. Как правило, общая стоимость обеспечения должна превышать сумму кредита в 1,3 раза.

Если мы желаем получить экспертную оценку стоимости предоставляемого в качестве обеспечения недвижимого имущества, то Вы обязаны выбрать составителя из числа акцептуемых нами бюро недвижимости. Их список Вы найдете на странице <https://www.seb.ee/ru/kredit-i-lizing/zhilishchnyy-kredit/byuro-nedvizhimosti>.

5. Ставка самофинансирования

Если Вы берете кредит для приобретения недвижимого имущества, у Вас должно быть денежное самофинансирование, минимальную сумму которого мы укажем в кредитном договоре. Банк, как правило, не выплачивает кредит до тех пор, пока Вы не оплатите сумму самофинансирования.

Денежное самофинансирование можно заменить на подходящее банку дополнительное обеспечение.

6. Дополнительные обязательства, связанные с предоставленным в качестве обеспечения имуществом

Предоставленное в качестве обеспечения недвижимое имущество должно быть застраховано на указанных в кредитном договоре условиях. Для того, чтобы мы могли убедиться в выполнении обязательства страхования, Вы должны предоставить нам **страховой полис**.

В случае, если Вы

- не представите нам страховой полис к указанному сроку или
- не застрахуете предоставленное в качестве обеспечения недвижимое имущество на указанных в кредитном договоре условиях, мы предъявим Вам требование уплаты неустойки.

Если Вы желаете совершить отчуждение или дополнительно обременить являющееся обеспечением недвижимое имущество, в том числе сдать в наем или аренду, то

- Вам, как кредитополучателю, или
- владельцу предоставленного в качестве обеспечения недвижимого имущества

необходимо предварительно ходатайствовать у нас о согласии, причем в случае кредитного договора, обеспеченного поручительством KredEx, для отчуждения залогового объекта или для его передачи другим лицам (не считая супруга, являющегося совладельцем) банку необходимо предварительно получить согласие от KredEx. При этом мы можем попросить показать условия заключаемого договора аренды (проект договора). Если отчуждение или обременение совершается без согласия KredEx, у KredEx есть право отказаться от договора в чрезвычайном порядке и Вам придется найти новое дополнительное обеспечение.

7. Цели использования кредита

Мы выдаем кредит с конкретным целевым назначением, которое мы указываем в кредитном договоре. В случае, если Вы не используете кредит по указанному назначению, мы можем

- потребовать от Вас уплаты неустойки или
- расторгнуть кредитный договор в чрезвычайном порядке, потребовав незамедлительного погашения всей суммы кредита.

8. Процент и его изменение

Процент – это плата, которую Вы платите за использование кредита. Процентная ставка указана в кредитном договоре.

Процентная ставка может быть нефиксированной (плавающей) или фиксированной на определенный период.

Нефиксированная процентная ставка состоит из

- изменяющейся базовой процентной ставки, т.е. EURIBOR и
- индивидуальной процентной маржи, которая, как правило, не изменяется в течение периода действия кредитного договора.

Промежуток времени, по прошествии которого размер EURIBOR может измениться, зависит от того, на какой период Вы выбрали EURIBOR. Например, новое значение 6-месячного EURIBOR фиксируется через каждые шесть месяцев. Установленная таким образом процентная ставка может повышаться или понижаться каждые полгода и это уменьшает или увеличивает размер возвратного платежа. Таким образом, повышение EURIBOR означает более высокие расходы при погашении кредита.

Наш опыт показывает, что кредиты, которые были взяты во время спада базовой процентной ставки (EURIBOR), в будущем с большой долей вероятности станут дороже, так как процентная ставка вырастет.

Наш кредитный договор не содержит условия, которые в случае повышения базовой процентной ставки в некоторой мере остановили бы рост процентной ставки. Базовую процентную ставку с отрицательным значением мы приравниваем к нулю.

Проанализируйте, сможете ли Вы по-прежнему выплачивать кредит, если процентная ставка повысится на 5%. В этом Вам поможет калькулятор жилищного кредита (<https://www.seb.ee/ru/kredit-i-lizing/zhilishchnyy-kredit/zhilishchnyy-kredit#kalkulyatory>), который позволяет проиграть различные сценарии изменения процентной ставки.

Для того, чтобы Вы могли снять риск повышения EURIBOR, мы предлагаем зафиксировать процентную ставку на определенный период. В таком случае **процентная ставка будет фиксированной** и будет состоять из

- индивидуальной фиксированной процентной маржи и
- фиксированной базовой процентной ставки, которую мы рассчитываем на основании котировки на международных финансовых рынках процентной ставки на еврокредиты.

Если в период, когда Ваша процентная ставка является фиксированной, Вы захотите

- погасить вне графика платежей часть кредита или полностью весь кредит,
- изменить фиксированную процентную ставку на плавающую или
- сократить срок кредита,

и при этом рыночная процентная ставка будет на момент вышеуказанных изменений ниже, чем оговоренная в кредитном договоре фиксированная базовая процентная ставка, то банк имеет право потребовать **плату за разницу процентной ставки**, при установлении которой мы опираемся на ставку платы за разницу процентной ставки т. е. разницу между зафиксированной базовой процентной ставкой и рыночной процентной ставкой, выраженной в процентах за год.

Рыночная процентная ставка – это котировка на международном финансовом рынке процентная ставка на еврокредиты, которая остается в силе до окончания периода действия фиксированной базовой процентной ставки. Вы можете в любое время узнать у нас размер рыночной процентной ставки.

Если базовая процентная ставка недоступна, ее опубликование приостановлено или планируется прекратить, ее невозможно использовать, методика ее расчета существенно изменилась или ее невозможно применить вследствие иного неподвластного банку обстоятельства, то мы заменяем базовую процентную ставку на разумно выбранную нами новую базовую процентную ставку и при необходимости меняем также условия начисления процентов. Мы сообщим Вам дату начала действия новой базовой процентной ставки (день замены). Вы вправе в течение 60 дней с момента получения сообщения или – в случае фиксированной базовой процентной ставки – с момента окончания действия фиксированной

базовой процентной ставки отказаться от договора без внесения платы за досрочный возврат, предварительно сообщив об этом банку и выполнив все вытекающие из договора обязательства. Если Вы не выполняете все вытекающие из договора обязательства в течение указанных 60 дней, то начиная со дня замены применяется новая базовая процентная ставка. Если базовую процентную ставку использовать невозможно, то до дня замены или до изменения процентной ставки после того, как базовая процентная ставка снова станет доступна, применяется последнее зафиксированное значение базовой процентной ставки. Если какая-либо новая базовая процентная ставка будет отрицательной, то проценты будут равняться марже процентной ставки.

9. Погашение кредита

Платежи, подлежащие оплате на основании кредитного договора, взимаются с Вашего расчетного счета. Если Вы взяли кредит вместе с сополучателем кредита, то мы имеем право взимать платежи по кредиту и с его расчетного счета.

Для погашения кредита и выплаты процентов мы договоримся о графике платежей.

В случае **аннуитетного графика** Вы каждый месяц будете вносить одинаковый по величине платеж (аннуитетный платеж), который состоит из

- возвратного платежа по основной части кредита и
- процентов.

В случае аннуитетного графика в начале кредитного периода большую часть составляет платеж по процентам, а платеж по кредиту — меньшую часть платежа. В конце кредитного периода соотношение будет обратным. Если изменится процентная ставка или срок кредита, или если Вы в чрезвычайном порядке погасите кредит большими возвратными платежами, то изменится и размер аннуитетного платежа.

В случае **графика платежей с равными основными частями** в течение всего кредитного периода Вы уплачиваете каждый месяц платежи с одинаковой основной частью кредита, к которым добавляются проценты. Поэтому уплачиваемая банку сумма каждый месяц различается.

Если Вы договорились с нами об **отсрочке по платежам**, то Вы уплачиваете только платежи по процентам. В этот период остаток кредита уменьшается медленнее (по сравнению с периодом, когда нет отсрочки по платежам) и поэтому увеличивается общий расход по процентам, уплачиваемым с кредита.

При желании при заключении договора мы предоставим Вам примерную таблицу возвратных платежей, где будут указаны платежи по основной части и процентам.

10. Досрочное погашение

Вы вправе досрочно погасить весь кредит или его часть, если Вы сообщите нам о своем желании за десять дней. При досрочном погашении кредита у нас есть право на неустойку, размер которой зависит от типа процентной ставки.

- **При погашении в период действия нефиксированной процентной ставки** максимальный размер неустойки равен учтенным с погашаемой части кредита процентам за три месяца на основании процентной ставки, которая действовала в день погашения. Неустойка не взимается в том случае, если Вы уведомили нас по меньшей мере за три месяца и совершили возвратный платеж в течение 10 дней после истечения трех месяцев с момента получения нами извещения. Трехмесячный срок начинается со дня, когда мы получаем Ваше извещение.
- **При погашении кредита в период действия фиксированной базовой процентной ставки**, и если в день погашения кредита или его части действует рыночная процентная ставка, которая ниже зафиксированной базовой процентной ставки, то плата за погашение равна плате за разницу процентной ставки. При расчете платы за разницу процентной ставки мы опираемся на рыночную процентную ставку, которая действует в день погашения.

11. Изменение условий кредитного договора

Изменение условий договора происходит при согласии обеих сторон, и это изменение фиксируется, как правило, в приложениях договора. Инициированное Вами изменение является, как правило, платным.

12. Особые условия кредитного договора

Если кредитный договор содержит обязательные особые условия, то Вы должны очень четко им следовать. Только в таком случае Вы можете быть уверены, что договор останется в силе.

13. Последствия нарушения кредитного договора и связанные с этим расходы

Если Вы своевременно не выплачиваете платежи, предусмотренные договором, мы можем потребовать с Вас уплаты **пени**. Мы рассчитаем соответствующую сумму по просроченным платежам на основании указанной в договоре ставки пени.

При возникновении **задолженности** мы сначала отправим Вам напоминание. Если долг остается все же невыплаченным, мы вышлем Вам платное письмо с требованием погашения задолженности и оповестим о возникновении задолженности лицо, являющееся поручителями договора.

Информацию о задолженностях, превышающих 45 дней, мы передаем держателю регистра нарушений платежной дисциплины (Creditinfo Eesti AS).

Если Вы нарушили неденежное обязательство, мы вправе определить неустойку в размере, указанном в договоре.

14. Отказ от договора и последствия этого

Основания для отказа от договора указаны в условиях договора. Мы имеем право расторгнуть договор в чрезвычайном порядке, например, если Вы три раза подряд опаздывали с оплатой.

В случае если Вы не выплатите остаток кредита, проценты и иные имеющиеся в задолженности платежи, мы начнем процесс взыскания задолженности, что может означать так же начало исполнительного или судебного производства и принудительную продажу обеспечения. На Вас возлагаются все расходы, сопутствующие взысканию задолженности.

15. Единовременные расходы, связанные с заключением кредитного договора

При подписании договора Вы вносите **плату за заключение договора** в сумме, указанной в договоре, и на отмеченных в договоре условиях. Ознакомьтесь с прейскурантом кредитов, который Вы найдете на нашей домашней странице <https://www.seb.ee/ru/preyskurant>, а также с общими условиями банка и являющимся их частью порядком обработки данных клиентов <https://www.seb.ee/ru/obshchie-usloviya-seb-pank-i-poryadok-obrabotki-dannyh-klienta>.

Если исполнение договора обеспечивается залогом, то в виде единовременных плат могут добавиться:

- **государственная пошлина;**
- **плата за услуги нотариуса;**
- **плата за оценку обеспечения;**
- **страховой взнос;**
- в случае поручительства KredEx — **плата за договор обеспечения.**

16. Постоянные расходы на протяжении кредитного периода

Помимо платежей по кредиту и процентных платежей исполнению кредитного договора сопутствуют следующие постоянные расходы:

- месячная плата за **расчетный счет** (www.seb.ee/ru/preyskurant#ccheta);
- расходы по **страхованию залогового имущества;**
- расходы, связанные с заказом **экспертной оценки** залогового имущества, если возникает необходимость в экспертной оценке;
- расходы по страхованию **защиты кредита**, если Вы выбрали эту защиту;
- расходы на **конвертирование валюты**: если в срок внесения платежа на счете, предназначенном для обслуживания кредита, не будет достаточно денег в валюте кредита, то мы можем снять платеж в иной находящейся на счете валюте, конвертировав ее в валюту кредита на основании обменного курса, действующего в SEB Pank на момент перечисления.

17. Обязанность открытия счета и поступления доходов

Не позднее дня подписания договора у Вас (и у сополучателя кредита) должен быть открыт расчетный счет в SEB Pank на весь период кредитования. Мы имеем право потребовать от Вас (и от сополучателя кредита), чтобы весь Ваш доход поступал на Ваш расчетный счет в SEB Pank, и чтобы Вы совершали все сделки при посредничестве SEB, если в кредитном договоре не установлено иначе.

18. Риск снижения платежеспособности

Продумайте, как Вы справитесь с выплатой кредита в случае, если ухудшится общая экономическая ситуация, уменьшится Ваша зарплата или другой доход и/или увеличатся Ваши другие расходы.

Проанализируйте, каково фактическое финансовое положение Вашей семьи, и рассмотрите заключение подходящего **страхового договора** (например, страховая защита кредита SEB).

Если начинают возникать финансовые затруднения, **немедленно** свяжитесь с нами. Обязательно сразу обратитесь к нам, например, в случае, если Ваши трудовые отношения внезапно прекращены, в отношении Вас инициировано исполнительное производство или банковский счет арестован. Мы вместе найдем наиболее подходящее решение ситуации. Это может быть, например, изменение даты платежа или отсрочка по платежам. При этом Вы можете ходатайствовать о продлении срока окончания кредита на период отсрочки по платежам.

19. Претензии и споры

Если у Вас имеются претензии по поводу нашей деятельности, сначала попытайтесь разрешить разногласия путем **переговоров с нами**.

С общим порядком разрешения жалоб Вы можете ознакомиться на сайте www.seb.ee/ru/razreshenie-problem-i-pretenziy, при этом Вы всегда можете связаться и со своим менеджером по обслуживанию частных клиентов.

Если наш ответ не соответствует Вашим ожиданиям, и Вы по-прежнему считаете, что при предоставлении кредита мы нарушили Ваши права, Вы можете обратиться за советом и разъяснениями в **Департамент защиты прав потребителей и технического надзора** (Сыле 23а, 10614 Таллинн; www.ttja.ee) или в **Финансовую инспекцию** (Сакала 4, 15030 Таллинн; <https://www.fi.ee/>).

Для разрешения споров Вы можете обратиться также в действующую при Департаменте защиты прав потребителей и технического надзора **Комиссию по потребительским спорам** или **в суд**. Представить жалобу Комиссии по потребительским спорам можно также и через онлайн-среду по урегулированию споров по адресу <https://webgate.ec.europa.eu/odr/main/index.cfm?event=main.home.show&lng=ET.s>