

Преддоговорная информация для заявителя и поручителя ипотечного и жилищного кредита Holm

Имейте в виду, что взятие кредита является важным решением, принятие которого сопряжено с соответствующими обязательствами и рисками. В настоящем документе, содержащем преддоговорную информацию Holm Bank AS (далее «банк»), описаны процесс выдачи жилищного и ипотечного кредитов, связанные со взятием кредита права и обязательства, а также возможные риски. Поэтому рекомендуем вам до заключения кредитного договора, а также до установления на принадлежащую вам недвижимость ипотеки в качестве залога по кредитному договору или до предоставления поручительства по кредиту, ознакомиться с нижеприведенными информацией и рекомендациями (*Внимание! Речь идет о вспомогательном материале, который носит информативный характер и не сопряжен с соответствующими правами и обязательствами*). Настоящая информация дополняет и поясняет Европейский информационный листок стандартной информации о потребительском кредите.

Если в кредитном договоре указано больше одного кредитополучателя, то вы несете перед банком солидарную ответственность за выполнение вытекающих из кредитного договора обязательств, то есть банк вправе потребовать полного или частичного выполнения обязательств от всех кредитополучателей, вместе взятых, от каждого из них или от некоторых из них. К таким обязательствам относится, например, совершение возвратных платежей по кредиту и страховых взносов (перечень обязательств не является исчерпывающим).

Тщательно взвесьте необходимость взятия кредита:

- оцените, необходим ли вам кредит, и если да, то в каком размере, а также откуда у вас будут деньги на его погашение;
- выясните, какие расходы сопряжены со взятием кредита, и подумайте, позволит ли ваш бюджет погашать кредит и покрывать сопряженные с ним расходы на протяжении всего периода действия договора;
- учитывайте, что различные изменения в жизни могут ухудшить финансовое положение, и тогда погашение кредита может стать непосильным;
- процентная ставка по кредиту может измениться, если изменится базовая процентная ставка (EURIBOR), используемая при расчете процентной ставки. В случае возможного повышения процентной ставки размер совершаемых вами ежемесячных возвратных платежей по кредиту может значительно увеличиться;
- прочитайте все основные и общие условия заключаемого кредитного договора и ознакомьтесь с указанными в условиях документами (прежде всего, с опубликованными на сайте банка www.holmbank.ee/ru прејскурантом, порядком обработки данных клиентов, порядком рассмотрения жалоб и общими условиями банка);
- предоставляйте достоверную и достаточную информацию о своем финансовом положении, чтобы мы со своей стороны тоже могли оценивать ваши возможности при выполнении обязательства по кредиту;

- в случае возникновения вопросов свяжитесь с нами для получения разъяснений и дополнительно проконсультируйтесь, например, у кого-то из членов своей семьи или у специалиста;
- Holm Bank AS не оказывает консультационную услугу в понимании закона о кредиторах и кредитных брокерах и не дает независимую и индивидуальную рекомендацию по заключению кредитного договора. Решение о взятии кредита принимает кредитополучатель;
- Holm Bank AS предоставляет кредит только в евро тем лицам, ходатайствующим о предоставлении кредита, чье постоянное местожительство находится в Эстонии и чьей национальной валютой является евро. Если ваш доход поступает не в евро, то в случае невыгодного изменения валютного курса размер ежемесячных возвратных платежей по кредиту может стать больше ожидаемого;
- Если в кредитном договоре указано больше одного кредитополучателя, то вытекающие из кредитного договора обязательства выполняют все кредитополучатели, что означает, что банк вправе потребовать полного или частичного выполнения обязательств от всех кредитополучателей, вместе взятых, от каждого из них или от некоторых из них – на свое усмотрение.

Если вы получили ответы на свои вопросы, хорошо взвесили необходимость заключения договора и приняли решение его заключить, обратите внимание на следующие моменты:

Информационный листок

Перед заключением кредитного договора ознакомьтесь с предоставленным вам европейским информационным листком стандартной информации о потребительском кредите, который содержит краткую информацию об условиях заключаемого договора. Формат информационного листка у кредиторов обычно одинаковый, что упрощает сравнение предложений разных кредиторов.

Ответственное предоставление кредитов

При предоставлении кредита и внесении изменений в кредитный договор банк следует принципу ответственного предоставления кредитов. Поэтому мы собираем информацию, позволяющую нам оценить вашу платежеспособность. Для этого мы имеем право получить от вас необходимые документы и информацию и запросить дополнительные пояснения относительно ваших текущих доходов и обязательств, а также залога(-ов) и целевого назначения кредита.

Заключение договора и выплата кредита

Обычно для заключения и выполнения кредитного договора сначала необходимо заключить договор о самообслуживании, который позволяет управлять своими действующими договорами через нашу среду самообслуживания (в том числе просматривать связанные с договорами данные и графики платежей). Отдельная плата за пользование средой самообслуживания не взимается. Как правило, ходатайство о предоставлении кредита подается и кредитный договор подписывается в электронно-цифровой форме. Наш кредитный договор состоит из основных и

общих условий. Общие условия договора отдельно не подписываются. Если за заключение кредитного договора необходимо внести соответствующую плату, то ее размер и способ оплаты указываются в договоре, но, как правило, банк производит взаимозачет платы за заключение договора за счет выплачиваемой суммы кредита.

После подписания кредитного договора мы выплачиваем кредит, как правило, не позднее чем в течение трех рабочих дней после выполнения изложенных в кредитном договоре предварительных условий выплаты, если в кредитном договоре не установлено иное. Кредит выплачивается способом, описанным в основных условиях кредитного договора, в зависимости от целевого назначения кредита – покупка недвижимой вещи либо другое целевое назначение. Как правило, для выплаты кредита должны быть установлены все требуемые банком залоги и заключены все договоры залога. В зависимости от установленных условий банк вправе выплатить кредит одной частью или несколькими частями.

Право на отступление от договора

После подписания кредитного договора у вас в течение 7 дней еще будет возможность отступить от него, для чего вы должны будете выполнить изложенные в кредитном договоре условия отступления. В случае отступления от договора вы будете обязаны незамедлительно, но не позднее чем в течение 30 дней, погасить весь взятый в пользование кредит, а также проценты, начисленные до дня его погашения. Если вы не погасите кредит в течение указанного срока, это будет означать, что вы не отступили от кредитного договора.

Возвратные платежи по кредиту и связанные с кредитом расходы

Ежемесячный возвратный платеж по кредиту обычно состоит из возвратного платежа по основной части кредита и процентного платежа. Банк начисляет проценты с остатка кредита начиная со дня предоставления кредита в пользование. В случае кредитного договора с нефиксированной процентной ставкой, при расчете базовой процентной ставки используется общеевропейская межбанковская процентная ставка (далее EURIBOR), размер которой определяет и публикует Европейский Институт денежных рынков (European Money Markets Institute) на сайте www.emmi-benchmarks.eu или другая официальная организация. В дни изменения базовой процентной ставки банк фиксирует новую базовую процентную ставку на каждый очередной период, продолжительность которого составляет соответствующее количество месяцев. Например, в случае шестимесячной ставки EURIBOR продолжительность периода, на который ставка фиксируется в очередной раз, составляет шесть месяцев. Банк обязан сообщать вам о новой базовой процентной ставке тем способом, который указан в кредитном договоре.

Обращаем ваше внимание на то, что согласно условиям кредитного договора, банк вправе заменить базовую процентную ставку (EURIBOR), используемую при расчете процентной ставки, на разумно выбранную им новую базовую процентную ставку, прежде всего, если базовая процентная ставка недоступна, ее опубликование приостановлено или ее невозможно использовать ввиду прочего обстоятельства, не подвластного контролю банка. В случае замены базовой процентной ставки вы имеете право в течение 60 дней расторгнуть кредитный договор,

погасив весь остаток кредита и выполнив остальные вытекающие из кредитного договора обязательства.

Возвратный платеж может включать в себя плату за заключение договора, если ее внесение рассрочено на период действия договора и отражено в графике платежей. Возвратные платежи совершаются согласно приложенному к договору графику платежей, в котором указаны количество возвратных платежей и сроки их совершения. Как правило, график платежей основан на принципе аннуитетного графика, что обычно означает, что ежемесячные возвратные платежи имеют одинаковый размер.

В случае графика с одинаковыми по размеру возвратными платежами по основной части кредита ежемесячный возвратный платеж в первые месяцы имеет больший размер. Фиксируется конкретная сумма основной части кредита, которую кредитополучатель погашает на ежемесячной основе и к которой прибавляются проценты с остатка основной части кредита. Размер аннуитетного платежа может меняться, если меняется 6-месячная ставка EURIBOR, которая используется при расчете процентной ставки. В случае изменения базовой процентной ставки банк составляет новый график платежей и предоставляет вам доступ к нему в среде самообслуживания. Если 6-месячная ставка EURIBOR негативна, она приравнивается к нулю.

Все связанные с кредитным договором расходы покрывает кредитополучатель.
Возможные дополнительные расходы:

- плата за заключение договора согласно прейскуранту;
- плата за экспертную оценку залогового имущества;
- расходы, связанные со страхованием;
- плата за услуги нотариуса за установление или изменение залога;
- государственная пошлина за внесение или изменение (включая удаление) записей в крепостной книге;
- в случае поручительства Фонда предпринимательства и инноваций (EIS) – плата за заключение договора залога.

Следите за тем, чтобы перечисление, необходимое для погашения кредита и внесения связанных с кредитным договором плат, было совершено не позднее чем в день наступления срока платежа, в соответствии с содержащимися в кредитном договоре инструкциями. Например, в выходной день или во время праздников банковские перечисления могут выполняться с задержкой. При совершении платежей важно указывать зафиксированный в кредитном договоре номер ссылки.

Ставка затратности кредита

Ставка затратности кредита – это общая сумма расходов по кредиту, выраженная в виде годовой процентной ставки. При расчете этой ставки учитываются сумма кредита, процентная ставка, срок кредитования, плата за заключение договора (и при необходимости прочие указанные в договоре платы), сроки совершения платежей, исходя из предположения, что весь кредит будет взят в пользование сразу.

Если в вашем кредитном договоре предусмотрена нефиксированная процентная ставка, то фактическая ставка затратности кредита может отличаться от настоящей ставки затратности

кредита в том случае, если процентная ставка по вашему кредиту изменится. Те расходы, о которых банк не знает, не учитываются при расчете ставки затратности кредита. Такими расходами являются, например, расходы на страхование залогового имущества, а также расходы на установление и регистрацию залога (плата за услуги нотариуса, государственная пошлина).

Убедитесь в том, что вы осведомлены обо всех связанных с кредитом платах и расходах.

Самофинансирование

При взятии кредита на покупку недвижимости вы должны обеспечить самофинансирование. Минимальная сумма самофинансирования указана в кредитном договоре. Денежное самофинансирование может быть заменено акцептируемым банком дополнительным залогом.

Залоговое имущество

Как правило, банк акцептирует в качестве залога недвижимость, находящуюся на территории Эстонии. Для определения рыночной стоимости залогового имущества вы должны предъявить банку экспертную оценку, которая отвечает действующим стандартам оценивания и которую составило акцептированное банком бюро недвижимости.

Согласно условиям кредитного договора, вы также обязаны застраховать являющуюся залогом недвижимость на сумму, соответствующую ее рыночной стоимости, в страховом обществе, имеющем право на ведение деятельности в Эстонии. Страхование должно покрывать как минимум риски, связанные с пожаром, несчастным случаем, связанным с водой, вандализмом и стихийным бедствием, а выгодоприобретателем по договору страхования должен быть банк. Вы обязаны предъявить банку документы, подтверждающие наличие страховой защиты, в течение 7 дней с момента заключения договора об ипотеке, а также предъявлять их за 5 дней до наступления каждого нового периода страхования. Если вышеуказанные документы не будут предъявлены в срок, банк будет вправе заключить договор страхования самостоятельно и потребовать от вас возмещения расходов, связанных с договором страхования.

Прочие важные неденежные обязательства

- Без согласия банка запрещено обременять залоговое имущество договорами аренды и прочими договорами пользования, если это может снизить стоимость залогового имущества. Поэтому всегда согласовывайте с банком связанные с залоговым имуществом договоры пользования.
- В случае снижения стоимости залога вы становитесь обязаны в течение двух недель восстановить стоимость залога или установить в пользу банка другой акцептируемый залог. В противном случае банк будет иметь право расторгнуть кредитный договор в чрезвычайном порядке и потребовать незамедлительного погашения всего остатка кредита и выполнения всех остальных вытекающих из договора обязательств.
- Кредитный договор включает в себя также обязательство незамедлительного извещения банка об изменении данных или о снижении платежеспособности кредитополучателя или залогодателя, о возбуждении в отношении кредитополучателя или залогодателя уголовного, судебного или исполнительного производства либо производства по делу о

банкротстве, об отчуждении залогового имущества, о связанном с заложенным имуществом страховом случае и о нарушении условия кредитного договора.

Досрочное погашение кредита

Кредит можно погасить досрочно крупными суммами (или полностью погасить кредит досрочно).

Если вы захотите частично или полностью погасить кредит досрочно, предварительно сообщите об этом банку. Если мы не сможем связать соответствующее поступление с вашим желанием досрочно погасить кредит, мы будем вправе выполнить за счет уплаченных сумм ваши прочие финансовые обязательства, срок оплаты в случае которых уже наступил. Учтите, что если вы уведомите нас о досрочном погашении кредита за три месяца, вам не придется вносить плату за досрочное погашение. Если вы захотите досрочно погасить часть суммы кредита или всю сумму кредита без соблюдения 3-месячного срока предварительного уведомления, вы должны будете внести плату за досрочное погашение суммы кредита в соответствии с установленными в кредитном договоре условиями.

Перед погашением кредита банк пояснит процесс погашения и размер платы. За продажей имущества, являющегося залогом по жилищному кредиту, как правило, следует досрочное погашение кредита. За счет поступивших от продажи сумм выполняются требования банка, после чего при желании ипотека может быть отменена.

Возможные неудобства в случае нарушения договора

Вашим основным обязательством являются своевременное совершение возвратных платежей по кредиту и своевременное внесение связанных с кредитным договором плат согласно графику платежей. При возникновении трудностей с выполнением финансовых обязательств незамедлительно свяжитесь с нами – мы постараемся вместе предотвратить проблемы и найти выход из сложившейся ситуации. На нашем сайте вы найдете дополнительные указания относительно того, как следует действовать при возникновении трудностей с выполнением финансовых обязательств.

В случае нарушения договора вы должны учитывать дополнительные расходы и неудобства:

- Если предусмотренные в договоре платежи не будут совершены, мы будем вправе потребовать уплату пени в установленном в договоре размере.
- В случае нарушения неденежного обязательства, например обязательства страхования залогового имущества, обязательства использования кредита в соответствии с договоренным целевым назначением, установленного в кредитном договоре обязательства информирования или обязательства согласования, или в случае предъявления ложных данных мы будем вправе потребовать неустойку в установленном в договоре размере.
- В случае возникновения задолженности мы сначала пришлем напоминание, а если задолженность так и не будет погашена, мы будем отправлять платные уведомления о

задолженности (отправка одного уведомления о задолженности стоит 5 евро, а после наступления срока погашения кредита – 5–25 евро, в зависимости от суммы требования).

- В случае договора, обеспеченного поручительством, о возникновении задолженности будет уведомлен и поручитель.
- О длительной задолженности мы проинформируем держателя реестра нарушений платежных обязательств. В реестр нарушений платежных обязательств, который ведет Creditinfo Eesti AS, информация о нарушении платежного обязательства будет отправлена в том случае, если задолженность не будет погашена в течение 45 дней и ее размер будет составлять как минимум 30 евро.
- Нарушение договора может существенно затруднить получение кредитов или рассрочек в будущем.
- Мы будем вправе расторгнуть договор в чрезвычайном порядке и потребовать незамедлительного выполнения всех вытекающих из договора обязательств, например, в том случае, если вы частично или полностью просрочите совершение трех платежей подряд и не погасите задолженность в течение предоставленного дополнительного двухнедельного срока, предъявите банку ложные данные, используете кредит не в соответствии с его целевым назначением, нарушите обязательство страхования заложенного имущества или другое важное договорное обязательство.
- В случае расторжения кредитного договора в чрезвычайном порядке банк будет вправе обратиться к судебному исполнителю и возбудить исполнительное производство для принудительной продажи заложенного имущества. Также банк будет вправе обратиться в суд для взыскания суммы требования, вытекающего из кредитного договора.
- Все расходы, связанные со взысканием задолженности, должны будете покрыть вы (например, расходы, связанные с инкассовым, судебным или исполнительным производством или с производством по делу о банкротстве).
- Если требования, вытекающие из обеспеченного ипотекой кредитного договора, не будут выполнены, банк будет вправе расторгнуть кредитный договор на вышеизложенных условиях и потребовать принудительного исполнения вытекающих из кредитного договора обязательств в порядке, установленном в кодексе исполнительного производства. В случае принудительного исполнения обремененная ипотекой недвижимость продается на аукционе, и требование банка удовлетворяется за счет денежных средств, полученных в результате ее продажи. Принудительное исполнение организует судебный исполнитель, а расходы, связанные с совершением исполнительных действий, покрывает должник.

Возможности разрешения споров

Наша цель – урегулировать возможные разногласия прежде всего путем мирных переговоров. Если мы не сможем удовлетворить Ваше требование, мы объясним причину в нашем ответе. Если достичь соглашения не удастся, у Вас есть право обратиться за советом в Департамент защиты прав потребителей и технического надзора (www.ttja.ee, телефон потребительской консультации 667 2000, э-почта info@ttja.ee) или подать заявление в действующую при нём комиссию по потребительским спорам. Правила процедуры и возможности подачи заявления доступны на

сайте komisjon.ee/et/avalduse-esitamine. В случае споров, вытекающих из онлайн-договоров, жалобу можно подать также через платформу онлайн-разрешения споров по адресу consumer.ee.

Также Вы имеете право обратиться в суд. Если иное не предусмотрено законом или договором, споры разрешаются на основании законодательства Эстонии в суде по месту нахождения банка – в Харьюском уездном суде. Данная юрисдикция применяется также в случае, если клиент переезжает за границу, переносит туда своё место деятельности или жительства, либо если на момент подачи иска место жительства, деятельности или нахождения клиента неизвестно.

По вопросам, связанным с обработкой персональных данных, можно обратиться в Инспекцию по защите данных (телефон 627 4135, э-почта info@aki.ee, www.aki.ee). Надзор за деятельностью банка осуществляет Финансовая инспекция (Sakala 4, 15030 Таллинн, телефон 668 0500, э-почта info@fi.ee, www.fi.ee).

Залогодателю, в том числе собственнику обремененной ипотекой недвижимой вещи (в том случае, если он не является кредитополучателем):

- Учитывайте, что ипотека наделяет нас правом ходатайствовать о принудительной продаже принадлежащей вам недвижимой вещи (участок земли, дом, квартира) в том случае, если кредитополучатель не выполняет обязательства внесения возвратных платежей по кредиту перед банком.
- Хорошо обдумайте, чье обязательство и в каком объеме вы готовы обеспечить с помощью принадлежащей вам недвижимости.
- Прежде чем заключить договор об установлении ипотеки, ознакомьтесь с содержанием кредитного и нотариального договоров. При необходимости попросите банк или нотариальное бюро дать пояснения относительно договоров. Решите, требуется ли вам правовая помощь для того, чтобы понять суть сделок.
- Во время совершения нотариальной сделки внимательно слушайте пояснения нотариуса и смело задавайте вопросы в том случае, если что-то будет неясно.
- Уточняйте, корректно ли кредитополучатель совершает возвратные платежи по кредиту, а при возникновении вопросов обращайтесь в банк. Если у кредитополучателя возникнет задолженность, вы сможете сами выполнить соответствующие обязательства во избежание принудительной продажи принадлежащей вам недвижимости, а затем потребовать от кредитополучателя возврата уплаченных вами сумм.
- Для максимально быстрого разрешения проблемы и предупреждения возникновения дополнительных расходов рекомендуем вам тесно сотрудничать с банком. Проверьте, верны ли имеющиеся у банка ваши контактные данные.

Поручителю:

- Учитывайте, что вы несете ответственность за выполнение обязательств кредитополучателя в пределах максимальной суммы поручительства. Ответственность поручителя солидарна, что в частности означает, что в случае возникновения

задолженности мы будем вправе незамедлительно предъявить вам соответствующее требование.

- Хорошо обдумайте, в случае чьего обязательства и какой суммы вы готовы выступить в качестве поручителя. Если кредитополучатель не будет своевременно совершать платежи согласно графику платежей, вы будете обязаны сами совершать возвратные платежи по кредиту.
 - Прежде чем заключить договор поручительства, внимательно ознакомьтесь с содержанием кредитного договора и договора поручительства. При необходимости попросите банк дать дополнительные пояснения относительно договоров.
 - Уточняйте, корректно ли кредитополучатель совершает возвратные платежи по кредиту, а при возникновении вопросов обращайтесь в банк. Если у кредитополучателя возникнет задолженность, вы сможете сами выполнить соответствующие обязательства, а затем потребовать от кредитополучателя возврата уплаченных вами сумм.
- Для максимально быстрого разрешения проблемы и предупреждения возникновения дополнительных расходов рекомендуем вам тесно сотрудничать с банком. Проверьте, верны ли имеющиеся у банка ваши контактные данные.