Информация перед заключением кредитного договора, обеспеченного жилой недвижимостью

Настоящая преддоговорная информация дается с целью помочь ходатайствующему о кредите принять взвешенное решение о своей потребности в кредите и своем финансовом положении заблаговременно, до заключения кредитного договора. Информация имеет общий характер, вследствие чего нельзя требовать заключения договора на приведенных в ней условиях. Персонифицированную преддоговорную информацию Versobank AS (далее именуемый Банк) предоставит заемщику до заключения кредитного договора на Европейском информационном листе стандартной информации и на инфолисте Ответственного кредитования и предупреждений.

Для принятия осознанного решения о кредите и оценки сопутствующих заключению кредитного договора обязательств и рисков получатель кредита имеет право до заключения кредитного договора, а также в период действия кредитного договора, задавать Банку вопросы относительно условий кредитного договора. За информацией и дополнительными разъяснениями просим обращаться к кредитному менеджеру или связаться с нами по следующим контактам:

Данные **Versobank AS**:
Адрес: **Пярну мнт. 12, Таллинн**
Телефон: **+ 372 6802 500**
Факс: **+372 6802 501**
Э-почта: **info@versobank.com**

Versobank AS не оказывает услуги консультирования по кредитам в значении Закона о кредитодателях и кредитных посредниках. Решение о взятии кредита принимает ходатайствующий о кредите, оценивая на основании представленной информации соответствие кредитного продукта и условий его предоставления своим потребностям и своему финансовому положению, и он несет ответственность за последствия, связанные с заключением кредитного договора.

1. **Предварительные условия заключения кредитного договора**
   Для заключения кредитного договора необходимо подать в Банк соответствующее **ходатайство**, форму которого можно найти на домашней странице по интернет-адресу http://www.versobank.com/private-loan-application-form-est.pdf.
   Предпосылкой заключения кредитного договора является открытие/наличие расчетного счета в Банке. Расчетный счет связывается с кредитным договором, и с него производится уплата платежей по договору. Наличие расчетного счета обязательно вплоть до выполнения вытекающих из кредитного договора обязательств. При заключении кредитного договора с несколькими заемщиками необходимо, чтобы все заемщики открыли/имели расчетный(-ые) счет(а) в Банке. Заключая кредитный договор, заемщик обязуется обеспечить поступление всех своих доходов на Расчетный счет.

2. **Отступление от кредитного договора**
   Заемщик имеет право в течение 7 (семи) дней после подписания кредитного договора отступить от кредитного договора. Если отступление не состоялось, банк выплачивает сумму кредита после истечения срока отступления от договора.

3. **Валюта кредита и требования к заемщику.**
Банк выплачивает кредит в евро. Заемщик должен быть гражданином Эстонской Республики или лицом, находящимся в Эстонии на основании постоянного или временного вида на жительство, доход которого должен быть доказан Банку.

4. **Условия и срок выплаты кредита**
Банк переводит кредит на расчетный счет заемщика в Банке в полном объеме или по частям после заключения всех необходимых договоров (в т.ч. кредитного договора, договора(-ов) залога) и при необходимости - после предоставления счетов до истечения установленного в договоре срока. Банк выдает кредит только в том случае, если заемщик уплатил требуемую по самофинансированию сумму либо уплата указанной суммы обеспечена и доказана Банку. Банк не переводит кредит на расчетный счет заемщика, если установление залогов становится невозможно либо установление залогов затруднено, до устранения препятствий или если установленный срок выплаты истек.

5. **Цель использования кредита**
Банк выдает кредит для осуществления конкретной цели. По требованию Банка, заемщик обязан доказать целенаправленное использование кредита. В случае нецелевого использования кредита заемщиком Банк имеет право разорвать кредитный договор и потребовать немедленного возвращения всего кредита, и/или потребовать от заемщика уплаты неустойки в размере до 10% (десять процентов) с непогашенного кредита, и/или поднять в одностороннем порядке применяемую к заемщику маржу процентной ставки в размере до двух процентных пунктов.

6. **Залог**
Банк выдает кредит под залог находящейся в Эстонии недвижимости. Общая стоимость залога должна превышать сумму кредита, как правило, в 1,4 раза. Для установления рыночной стоимости залога заемщик обязан представить Банку за свой счет экспертную оценку, соответствующую действующим стандартам оценивания и составленную акцептированным Банком оценочным бюро (список доступен по интернет-адресу http://www.versobank.com/private-loans-est.html).
В качестве дополнительного залога Банк акцептирует также поручительство, данное частным лицом, и поручительство Целевого учреждения KredEx в том случае, если кредит выдается в сотрудничестве с Целевым учреждением KredEx.
Банк имеет право потребовать от заемщика предоставления дополнительного залога со стороны заемщика или указанного заемщиком и акцептированного Банком третьего лица, если стоимость обеспечения исполнения кредитного договора упала более чем на одну пятую по сравнению со стоимостью на момент предоставления залога, или если обеспечиваемые залогом обязательства увеличились как минимум на одну пятую по сравнению с их размером на момент предоставления залога. Если дополнительный залог не предоставлен, Банк имеет право требовать досрочного погашения кредита. Одновременно Банк имеет право требовать, а заемщик обязан представить Банку акт оценки обеспечения исполнения кредитного договора, который составлен акцептированным Банком оценщиком за счет заемщика.
Страхование залогового имущества

Для обеспечения исполнения кредитного договора заемщик обязан застраховать в пользу Банка залоговое имущество у выбранного кредитором страховщика на удовлетворяющих Банк условиях, и договор страхования и страховая защита должны действовать до окончания Договора, причем:

- имущество должно быть застраховано как минимум в размере восстановительной стоимости имущества;
- имущество должно быть застраховано как минимум от пожара, затопления, вандализма и стихийных бедствий;
- выгодоприобретателем (получателем страхового возмещения) по договору страхования должен быть указан Банк;
- договор страхования должен быть заключен с минимальной собственной ответственностью, допустимой страховщиком;
- Заемщик может изменить условия заключенного договора страхования и/или досрочно прекратить договор страхования только по предварительному письменному согласию Банка;
- в случае если договор страхования заключен на более короткий срок, чем кредитный договор, заемщик обязан представить в Банк копию нового договора страхования за 3 (три) рабочих дня до срока прекращения действия прежнего договора страхования.

Дополнительные обязательства заемщика в связи с залоговым имуществом

Заемщик не может без предварительного письменного согласия Банка обременять залоговое имущество на основании других обязательственных или вещно-правовых договоров (в том числе ренты, аренды, пользовладения), равно как и отчуждать заложенное в пользу Банка имущество.

7. Процентная ставка, условия ее изменения и последствия, связанные с изменением процентной ставки

Процент представляет собой уплачиваемое заемщиком Банку вознаграждение за пользование кредитом. Процентная ставка может быть нефиксированной (переменной) или фиксированной.

Нефиксированная процентная ставка состоит из базовой процентной ставки и маржи. В случае нефиксированной процентной ставке процентная ставка зависит, как правило, от независимой от Банка рыночной процентной ставки EURIBOR за 6 (шесть) месяцев или от определяемого Банком Базового процента.

Банк фиксирует изменения EURIBOR'a в отношении кредитного договора на следующий шестимесячный период (промежуток, в течение которого Процент не меняется) 2 (два) раза в год в срок уплаты процентов за каждые шесть месяцев, следующих за месяцем заключения договора, исходя из EURIBOR’a, действовавшего в день, предшествующий уплате процента.

Банк фиксирует изменения Базового процента в отношении кредитного договора на следующий шестимесячный период (промежуток, в течение которого Базовый процент не меняется) 1 (один) раз в месяц в срок уплаты процентов за каждый месяц, следующий за месяцем заключения договора, исходя из Базового процента, действовавшего в день, предшествующий уплате процента.

При изменении процентной ставки изменяется и величина возвратного платежа, что, в свою очередь, может означать увеличение или уменьшение расходов по погашению кредита.

8. Срок погашения кредита

К сроку погашения кредита заемщик обязан погасить всю сумму кредита. Если погашение кредита осуществляется на основании графика платежей, то заемщик обязуется возвратить Банку кредит частями в установленные графиком платежей сроки и суммах, включая последний возвратный платеж, к сроку погашения вместе с начисленными до срока погашения, но не уплаченными заемщиком процентами.

9. Условия погашения кредита

- При погашении кредита Банку на основании аннуитетного графика заемщик выплачивает в течение всего срока действия кредитного договора Банку аннуитетные платеже одинакового размера, состоящие из возвратного платежа по основной части кредита и процентов. В начале кредитного периода доля процентов в аннуитетном платеже больше, а доля выплаты по основной части кредита меньше. В конце кредитного периода соотношение обратное.
- При погашении кредита равными возвратными платежами по основной части заемщик на протяжении всего кредитного периода выплачивает Банку платежи по основной части равной величины, к которым добавляются проценты, вследствие чего суммы ежемесячно выплачиваемых Банку платежей могут различаться.
- При погашении кредита фиксированными платежами заемщик платит Банку в течение всего кредитного периода возвратные платежи равной величины. Соотношение основной части кредита и процентного платежа в возвратном платеже всякий месяц может быть разной.
- При погашении кредита без графика платежей заемщик выплачивает всю сумму кредита к сроку погашения. Заемщик обязан ежемесячно платить только проценты. В этом случае выполнение условий кредитного договора не гарантирует погашения взятого в пользование на основании кредитного договора кредита.

10. Условия досрочного погашения кредита, в том числе срок предуведомления и платы

Если не условлено иначе, то о желании досрочно полностью/частично погасить кредит Банк следует уведомить за 10 дней, и Банк имеет право потребовать плату за досрочное погашение кредита. Плата за досрочное погашение кредита зависит от того, действует ли на момент погашения фиксированный или нефиксированный процент.

При нефиксированной процентной ставке Банк имеет право потребовать от заемщика плату за досрочное погашение кредита в размере суммы процентов за три (3) следующих месяца, рассчитанной на основании процентной ставки по договору. В случае если заемщик извещает Банк в письменной форме о своем намерении досрочно полностью или частично погасить кредит не позднее, чем за 3 (три) месяца, то заемщик не должен платить плату за досрочное погашение.

При фиксированной процентной ставке Банк имеет право потребовать от заемщика компенсации ущерба, непосредственно связанного с досрочным погашением кредита или его части. Размер компенсации не может превышать 1% от досрочно погашенной суммы кредита, если период между досрочным погашением и установленным в кредитном договоре окончанием кредитного договора более одного (1) года, и 0,5% от досрочно погашенной суммы кредита, если этот период

не превышает одного года. Банк имеет право потребовать дополнительной компенсации ущерба, если Банк понес больший ущерб вследствие досрочного погашения кредита или его части.

11. Расходы, связанные с кредитным договором

Все расходы, связанные с кредитным договором, оплачивает заемщик. Возможными расходами заемщика, связанными с кредитным договором, являются следующие:

- плата за заключение и изменение кредитного договора (в соответствии с прейскурантом Банка, который доступен по интернет-адресу www.versobank.com/price-list-09-05-2016-est.pdf);
- плата за оценку залогового имущества (подлежит уплате бюро недвижимости за составление экспертной оценки, список акцептируемых Банком оценщиков недвижимости доступен по интернет-адресу www.versobank.com/private-loans-est.html);
- плата за услуги нотариуса за установление залога (дополнительную информацию можно найти по интернет-адресу www.notar.ee или в Законе о плате за услуги нотариуса, который доступен www.riigiteataja.ee или в нотариальном бюро);
- государственную пошлину за внесение записи в крепостную книгу (дополнительную информацию можно найти в Законе о государственной пошлине, который доступен по интернет-адресу www.riigiteataja.ee);
- платы, связанные со страхованием (в соответствии с прейскурантом страховщика);
- пени и/или неустойку и/или процессуальные издержки, если заемщик не выполняет вытекающие из договора обязательства;
- расходы, связанные с расторжением кредитного договора;
- плата за поручительство KredEx при использовании поручительства Целевого учреждения KredEx (дополнительная информация на сайте www.kredex.ee/eraisik/);
- другие возможные расходы, которые связаны с выполнением кредитного договора и связанных с кредитным договором соглашений.

12. Расходы заемщика в связи с нарушением кредитного договора

В случае нарушения заемщиком платежного обязательства, а также в случае несвоевременной уплаты им сумм при расторжении кредитного договора Банк имеет право потребовать от заемщика пени в размере, установленном в прейскуранте Банка и/или в кредитном договоре. При возникновении задолженности Банк посылает заемщику по каждому подлежащему взысканию обязательству напоминание об уплате долга, за которое заемщик обязан уплатить плату за производство по задолженности. Кроме того, в случае нарушения иных одного или нескольких установленных в кредитном договоре обязательств или одного из них Банк имеет право потребовать неустойку в размере до 10% от непогашенной суммы кредита и/или в одностороннем порядке повысить применяемую к заемщику маржу процентной ставки в размере до двух процентных пунктов. Плата за производство по пени, задолженности и ставка неустойки также приведены в кредитном договоре.

В случае неуплаты заемщиком вытекающих из кредитного договора платежей в условленные сроки Банк имеет право передать информацию о задолженности по платежам в регистр задолженностей (напр., в Krediidiinfo AS).

Уплата плата за производство по пени, задолженности и/или штрафа не освобождает заемщика от выполнения вытекающих из кредитного договора обязательств.

13. Расторжение кредитного договора и его последствия

Банк имеет право в чрезвычайном порядке отказаться от договора, т.е. считать наступившими сроки погашения всего непогашенного кредита, уплаты Процентов и выполнения прочих вытекающих из кредитного договора обязательств, а также требовать от заемщика выполнения названных обязательств в пользу Банка в течение разумного времени, если до срока погашения кредита проявится одно или несколько из следующих обстоятельств:

- Заемщик не использовал кредит в соответствии с указанной целью и/или не предоставил Банку информацию относительно целевого использования кредита вместе с документами, подтверждающими использование кредита;
- Заемщик не выполняет в срок вытекающих из кредитного договора платежных обязательств, и заемщик полностью или частично задержал уплату, по меньшей мере, трех взносов подряд, и Банк в письменной форме предоставил заемщику для внесения недостающей суммы, по меньшей мере, 2-недельный срок, а также заявление о том, что в случае, если взносы не будут уплачены в течение этого срока, Банк откажется от кредитного договора и потребует погашения всей задолженности целиком, и если заемщик не ликвидирует задолженность в течение указанного в заявлении срока;
- Заемщик не выполняет должным образом одно или несколько вытекающих из кредитного договора или другого заключенного с Банком договора обязательства по погашению кредита и/или уплате процентов или иное платежное обязательство, вытекающее из заключенного в обеспечение исполнения кредитного договора залогового договора или из законодательства, и Банк сообщил кредитополучателю в письменном виде о сроке для устранения нарушения, и заемщик не устранил соответствующего(-их) нарушения(-ий) в течение указанного в сообщении срока;
- Стоимость имущества, заложенного в обеспечение исполнения кредитного договора, упала более чем на пятую часть от его стоимости на момент оформления залога или обеспеченные залогом(-ами) обязательства выросли по меньшей мере на пятую часть от их суммы на момент оформления залога(-ов), и заемщик или лицо, предоставившее залог (закладную) в обеспечение исполнения кредитного договора, не предоставил(-о) к указанному Банком сроку новых залогов на удовлетворяющих Банк условиях, по меньшей мере, в размере, компенсирующем снижение стоимости залога(-ов) или увеличение обязательств;
- По оценке Банка, платежеспособность заемщика и/или обеспечивающего исполнение кредитного договора поручителя и/или гаранта ухудшилось настолько, что это ставит под сомнение надлежащее исполнение кредитного договора, а также в случае смерти поручителя-физического лица или ликвидации поручителя или гаранта - юридического лица, и заемщик не предоставил к назначенному Банком сроку новых залогов на удовлетворяющих Банк условиях по меньшем мере в размере,

компенсирующем снижение стоимости залога(-ов) или увеличение обязательств;

- Заемщик не предоставил Банку упомянутые в Договоре документы и/или информацию и/или в предоставленных Банку документах указал информацию, не соответствующую действительности;
- имеют место события, на основании которых можно предполагать, что заемщик не в состоянии выполнять условия кредитного договора.

При расторжении кредитного договора Банк имеет право инициировать исполнительное производство для реализации обремененного ипотекой имущества или обратиться для взыскания своих требований в суд.

В случае обременения ипотекой имущества Банк имеет право потребовать продажи обремененного ипотекой имущества путем принудительного исполнения на публичных торгах. Исполнительное производство, в т.ч. реализацию имущества, проводит судебный исполнитель. За счет полученных от продажи имущества средств удовлетворяются требования Банка, а также покрываются расходы, связанные с продажей предмета залога, в т.ч. возможные судебные и исполнительные расходы. Если все требования удовлетворены и расходы, связанные с продажей предмета залога, покрыты, оставшиеся денежные средства переводятся залогодателю. Если денежных средств, полученных в ходе реализации имущества, недостаточно для удовлетворения всех требований Банка, Банк имеет право обратиться в суд. Кроме того, Банк имеет право потребовать возбуждения банкротного производства в отношении должника, если должник становится неплатежеспособным.

14. Изменение кредитного договора

Изменение условий кредитного договора происходит по договоренности между заемщиком и Банком. В случае изменения кредитного договора заемщик обязан уплатить плату за изменение кредитного договора.

15. Предупреждение о последствиях невыполнения принятых по кредитному договору обязательств. Невыполнение вытекающих из кредитного договора обязательств может повлечь за собой серьезные последствия! Например, при неуплате платежей по договору Банк имеет право расторгнуть кредитный договор в чрезвычайном порядке, реализовать установленную на залоговое имущество ипотеку путем принудительного исполнения на публичных торгах, опубликовать информацию о заемщике в базе данных AS Krediidiinfo или ведущейся другим третьим лицом и проч. Заемщик же обязан уплатить, помимо пени и задолженности, расходы по взысканию. При возникновении задолженности Банк посылает заемщику извещение о задолженности, за которое заемщик обязан уплатить плату за производство по задолженности в соответствии с установленным в кредитном договоре.

В случае других нарушений, например, несоблюдении обязательства обязательного объема расчетов, нарушении страхового обязательства, нарушения установленных в кредитном договоре обязательств по предоставлению информации, совершению сделок и ограничению деятельности и проч. Банк имеет право потребовать неустойку в размере до 10% от непогашенной суммы кредита и/или в одностороннем порядке повысить применяемую к заемщику маржу процентной ставки в размере до двух процентных пунктов.

Заемщик должен учитывать и то обстоятельство, что на протяжении срока действия кредитного договора его платежеспособность может снизиться либо у него могут возникнуть трудности с осуществлением платежей, если будет иметь место одно или несколько из следующих обстоятельств:

- уменьшение доходов заемщика, в т.ч. потеря/уменьшение зарплаты или иных доходов, наступление пенсионного возраста;
- рост расходов заемщика, в т.ч. заемщик принимает на себя дополнительное финансовое обязательство, дорожает жизнь, возрастают расходы на жилье;
- снижение рыночной стоимости залогового имущества;
- заемщик скрыл, ходатайствуя о кредите, свою истинную заинтересованность в кредите и/или финансовые возможности и т.п.

16. Разрешение споров

Все вытекающие из кредитного договора споры разрешаются путем переговоров. Если договоренность не будет достигнута, стороны договора имеют право обратиться за разрешением спора в суд или в государственное надзорное учреждение (напр., в Финансовую инспекцию - контактные данные доступны на домашней странице www.fi.ee или в Департамент защиты прав потребителей - контактные данные доступны на сайте www.tarbijakaitseamet.ee.