

Общая информация о договорах ипотечного кредитования
Преддоговорная информация для проверки кредитоспособности
Информация по оказанию услуг по консультированию
потребителей

I. Общая информация о договорах ипотечного кредитования

1) Автор

Capital Bank – GRAWE Gruppe AG
Burgring 16
8010 Graz, Австрия

2) Назначение кредита

Финансирование недвижимости

- Покупка земельного участка для строительства
- Новое строительство
- Строительство пристройки
- Выполнение отделочных работ при завершении строительства
- Покупка дома
- Покупка квартиры
- Получение прав собственности в смысле соблюдения правового статуса собственности, например получение кредита для выплаты сумм сонаследникам или для финансирования денежной компенсации бывшему супругу; (в данной связи кредит на ремонт собственного жилья не подразумевается)

прочие формы финансирования, обеспеченные ипотекой:

- реконструкция/инвестиции в установку энергосберегающего оборудования/перестройка
-

3) Виды гарантий

В качестве гарантий для предоставления ипотечного кредита могут служить:

- фиксированная или максимальная ипотека по объектам недвижимости:
 - при фиксированной ипотеке ответственность несет только за определенный потребительский кредит или ссуду;
 - при максимальной ипотеке ответственность может распространяться на несколько кредитов (также полученных в разное время).

Кроме того, Кредитор оставляет за собой право потребовать другие гарантии. Это могут быть:

- Поручительство
- Передача в залог/переуступка страховки

- Передача в залог ценных бумаг
- Передача в залог сберегательных вкладов

В случае неисполнения Заемщиком своих обязательств по оплате для их обеспечения может служить использование гарантий.

4) Возможный срок действия

В принципе, большой срок кредита означает незначительный объем ежемесячного обременения. При небольшом сроке кредита размер ежемесячных платежей выше, а общая сумма кредита (или общая сумма, подлежащая выплате) в целом меньше.

Ориентировочные данные:

- Ремонт и реконструкция 5 лет
- Приобретение участка под застройку 5 лет
- Приобретение участка для возведения собственного дома 5 лет
- Приобретение личной квартиры 5 лет

5) Виды предложенных процентных ставок

Вид процентной ставки	Описание	Преимущества	Недостатки
Плавающая процентная ставка с привязкой к индикатору (например, EURIBOR)	Регулярное согласование процентной ставки с индикатором (например, EURIBOR, 3 месяца). Если предусмотрено в договорной если значение спот-ниже отметки 0 %, в качестве для согласования процентной ставки используется значение нуля.	Преимущество при снижающемся процентной ставки	При повышающемся уровне процентной ставки повышается процентная ставка. Риски невыгодного для Заемщика изменения плавающей процентной ставки наглядно представлены на условном графике погашения кредита, выданном Заемщику в ходе переговоров
	В общем размер частичного платежа согласуется с текущей процентной ставкой.	Соблюдается Запланированный срок действия	Размер частичного увеличивается при повышающемся уровне процентной ставки (или

			значения спот-ставки).
	При наличии особой договоренности размер частичного платежа может оставаться фиксированным,	Повышение процентной ставки не влияет на размер	При повышающемся уровне процентной ставки (или значения спот-ставки):
	однако срок действия кредита должен быть согласован в соответствии с изменениями условий.	ежемесячного платежа.	Срок действия кредита в отдельных случаях продлевается на годы.
Фиксированная процентная ставка	Процентная ставка зафиксирована на весь срок действия Соглашения.	Это является преимуществом при повышающемся уровне процентной ставки.	При понижающемся уровне процентной ставки прибыль отсутствует.
		Размер частичных платежей рассчитывается в течение всего срока действия Соглашения.	В период фиксированной процентной ставки возможно досрочное погашение кредита при выплате компенсации в размере не более 1 % от досрочно выплаченной суммы
Комбинация Фиксированная процентная ставка с плавающей процентной ставкой	Сначала процентная ставка фиксируется на определенное время. Затем происходит регулярное согласование процентной ставки со спот-ставкой (например, EURIBOR, 3 месяца)	См. выше	См. выше

6) Кредиты в иностранной валюте

Кредиты в иностранной валюте потребителям не предоставляются.

7) Репрезентативный пример финансирования

Назначение: Финансирование при покупке недвижимости,

Потребительский кредит

Общая сумма кредита: 1 000 000,00 ЕВРО

Срок действия: 60 месяцев

Гарантии: Максимальная сумма ипотеки: свыше
1 300 000,00 ЕВРО

Плавающая процентная ставка: 2 % годовых (ежеквартальное согласование на основании изменения спот-ставки EURIBOR, 3 месяца)

Единовременное вознаграждение за предоставление кредита (вне зависимости от срока действия) 10 000,00 ЕВРО

Единовременные выплаты судебной инстанции, ведущей земельно-кадастровую книгу:

пошлина за внесение записи в земельно-кадастровую книгу 1,2 % от
1 300 000 ЕВРО = 15 600,00 ЕВРО

Пошлина за подачу заявления: 42,00 ЕВРО

Прочие единовременные расходы/выплаты:

Оплата за запросы в объединение по защите кредитов: 20,00 ЕВРО

Оплата расходов за составление заявления о внесении записи в
земельно-кадастровую книгу: 120,00 ЕВРО

Квитанция/заявление об исключении из реестра: 110,00 ЕВРО

Пошлина за архивирование: 25,68 ЕВРО

Все единовременные расходы/выплаты не зависят от срока действия
Соглашения и в случае досрочного погашения кредита не возвращаются.

→ общая сумма расходов: 77 304,45 ЕВРО,
действительная процентная ставка — 3,15 % годовых
к оплате всего 1 051 386,77 ЕВРО

Выплаты, связанные с дополнительно предоставляемыми гарантиями,
зависят от вида соответствующей гарантии и поэтому в данном примере
расчета не отражены.

8) Другие возможные расходы, связанные с предоставлением кредита

При предоставлении кредита могут возникнуть другие расходы, которые
не учтены в сумме общих расходов.

- Расходы по удостоверению подписей на закладной
- Нотариальные расходы
- Расходы по внесению записи о передаче права собственности в
земельно-кадастровую книгу
- Расходы в случае просрочки платежа (проценты за просрочку платежа,
расходы, связанные с просрочкой платежа)
- ...

9) Возврат

Вид кредита	Примечания:	
Контокоррентный кредит (на этапе строительства)	<p>Возможность повторного использования лимита с предоставлением права пользования кредитом в период кредитных отношений в любой момент времени и в любом объеме, не превышающем оговоренную максимальную сумму.</p> <p>Особенности: Возможность гибкого использования в пределах лимита кредитования; любой вариант возврата в течение срока действия Соглашения, полный возврат в конце срока действия считается неуплатой. Так как расходы по предоставлению контокоррентного кредита обычно выше, чем в случае с потребительским кредитом с выплатой частичных платежей, целесообразным представляется использование контокоррентных кредитов, прежде всего при возведении жилых домов только в период строительства, пока зафиксирована окончательная потребность в капитале.</p>	
Потребительский кредит	Однократно используемый кредит	
	с паушальным и платежами	Регулярный возврат суммы кредита в форме частичных платежей, состоящих из капитала, суммы вознаграждения и процентов, получаемых Кредитором. Расчет процентов осуществляется исходя из соответствующего сальдо.
	с частичным и выплатами капитала	Регулярный возврат суммы кредита в форме фиксированных частичных платежей, которые погашают задолженность (выплата заемного капитала); выплата процентов, получаемых Кредитором, и вознаграждений отдельно в соответствии со сроками завершения действия Соглашения. Расчет процентов осуществляется исходя из соответствующего сальдо.

	с выплатой в конце срока действия	Возврат всей суммы капитала лишь в конце срока действия Соглашения; текущая оплата процентов, получаемых Кредитором, и вознаграждений в соответствии со сроками завершения действия Соглашения. Расчет процентов осуществляется исходя из соответствующего сальдо, которое отражается в данном случае в полном объеме в течение всего срока действия Соглашения. Ввиду указанной особенности общий объем обременения для Заемщика выше. Заемщик должен обеспечить наличие достаточной суммы капитала для возврата к окончанию срока действия Соглашения. В отдельных случаях уже в течение срока действия вместо регулярных частичных платежей используется форма хранения сбережений.
	с подготовительным периодом без обязательства погашения	Возврат всей суммы капитала осуществляется лишь в конце оговоренного периода времени, в течение которого установлено освобождение от обязательства возврата. В зависимости от договоренности, отраженной в Соглашении, в сроки закрытия кредита выполняется уплата или капитализация процентов (увеличение суммы кредита). Расчет процентов осуществляется исходя из соответствующего сальдо.

Периодичность платежей в счет погашения кредита:

- ежемесячно
- ежеквартально
- раз в полгода
- ежегодно
- с выплатой в конце срока действия Соглашения

Индивидуальное согласование количества, периодичности и размера регулярно выплачиваемых частичных платежей осуществляется в ходе переговоров.

10) Указание — гарантированный возврат отсутствует

Соблюдение условий Кредитного соглашения не гарантирует факт возврата общей суммы кредита, использованной согласно Кредитному соглашению. Это означает, в частности, что при повышении процентной ставки и/или увеличении расходов, связанных с предоставлением кредита, подлежат оплате частичные платежи и общая сумма, размер которых превышает значения, указанные в Кредитном соглашении.

11) Досрочный возврат

Возможен полный или частичный возврат кредита при условии соблюдения

следующих определений, в течение срока погашения расходы отсутствуют.

При возврате в течение периода фиксированной процентной ставки кредитор имеет право на компенсацию убытков. Размер компенсации формируется из разницы значений оговоренной процентной ставки и процентной ставки, с которой Кредитор может предоставить на рынке досрочно выплаченную сумму в форме кредита в момент досрочного возврата. Размер компенсации составляет максимально 1 % (в течение срока погашения — 0,5 %) от досрочно выплаченной суммы кредита.

Компенсация не выплачивается в случае, если в течение последних 12 месяцев общий размер досрочно выплаченных сумм не превысил 10 000,00 ЕВРО или досрочный возврат осуществляется по соответствующей страховке.

При наличии кредитов, обеспеченных ипотекой, досрочный бесплатный возврат возможен только с соблюдением срока расторжения Соглашения, составляющего 6 месяцев, или более продолжительного срока погашения в период фиксированной процентной ставки. При несоблюдении осуществляется выплата компенсации соразмерно части срока расторжения (несоблюденный срок расторжения) или срока погашения в период фиксированной процентной ставки. При этом расчет производится согласно определениям предложений 3 и 4 данного пункта.

12) Оценка объектов недвижимости, служащих гарантией

Оценка объектов недвижимости, служащих гарантией, является обязательной и выполняется Кредитором или одним из уполномоченных внешних экспертов. Расходы, связанные с проведением оценки, берет на себя потребитель.

13) Дополнительные услуги как условие для предоставления кредита

Предоставление кредита на предусмотренных Соглашением условиях может предполагать оказание Заемщиком определенных дополнительных услуг. Ими могут быть, например:

- Заключение и предоставление договоров страхования

Заемщик может заключать договора как по продуктам Кредитора, так и предоставлять равнозначные продукты других оферентов.

Индивидуальное согласование осуществляется в ходе переговоров.

Договора страхования, служащие гарантией, сохраняют свою силу в течение всего срока действия Кредитного соглашения.

14) Последствия при несоблюдении обязательств по Кредитному соглашению

Согласно определениям Кредитного соглашения Заемщик обязуется осуществлять своевременные регулярные платежи/накопления и немедленно информировать Кредитора о задержке или приостановлении даже одного из платежей/накоплений. Несоблюдение этого обязательства по оплате/накоплению является веской причиной для досрочного расторжения кредитных отношений по инициативе Кредитора в случае, если указанное

обстоятельство ставит под угрозу исполнение ваших обязательств.

Другими возможными последствиями просрочки платежа Заемщиком являются:

- Проценты за просрочку платежа
- Расходы, связанные с просрочкой платежа
- Просрочка (это немедленное взыскание общей, еще не погашенной суммы задолженности в случае, если хотя бы один просроченный платеж потребителя подлежит оплате в течение не менее шести недель и Кредитор потребовал у Заемщика уплаты, предупредив о просрочке и установив дополнительный срок, составляющий не более двух недель)
- Использование гарантий
- Жалоба
- Арест имущества
- Фиксирование негативных признаков в системе учета малых кредитов и в предупредительном списке

II. Преддоговорная информация для проверки кредитоспособности

1.) Информация и документация, необходимая для проверки кредитоспособности

Для проверки кредитоспособности Заемщик должен предоставить следующую **документацию**

:

- Оригинал документа, удостоверяющего личность (например, заграничный паспорт, водительское удостоверение, ...) для ксерокопирования
- Личные сведения/смету расходов и
- Заявление о защите данных

Служащие:

- Справку о доходах за предыдущий год, но не менее чем за последние три месяца
- для прочих видов доходов (например, пособие многодетным семьям/пособие по уходу...): справки

Индивидуальные предприниматели:

- Баланс
- Расчет доходов и расходов
- Налоговую декларацию, включая приложения

Личные сведения формируются на основании четких вопросов и заносятся (на основании предоставленных вами документов) совместно с вами в базу. Заявление о защите данных вы получите при личной встрече в банке. Оба документа должны быть вами подписаны.

Без приведенных выше документов и информации, которая должна предоставляться в корректной форме и в полном объеме, проверка

кредитоспособности не может быть проведена и предоставление кредита невозможно.

2.) Запрос в базах данных

Кредитор собирает данные с помощью Заемщика путем запроса в системе учета малых кредитов (ККЕ) и в предупредительном списке, составленным в объединении по защите кредитов, расположенном по адресу: 1870, Wagenseilgasse 7, 1120 Wien, Австрия. Более подробная информация на домашней странице KSV1870: www.ksv.at.

Кроме этого, выполняются запросы в государственные реестры (в частности, земельно-кадастровую книгу, торговый реестр, базу данных указов, реестр извещений и т. д.). При наличии запросов в другие частные базы данных это отражается в содержании заявления о защите данных.

III. Информация об услугах консультирования

Capital Bank предлагает услуги по консультированию и индивидуальным рекомендациям в сфере финансирования.

При этом рекомендации даются по всему ассортименту собственных кредитных продуктов.

Стоимость консультации составляет 180,00 ЕВРО/час вне зависимости от факта заключения сделки.

Приложение: Личные сведения