



ЗАТВЕРДЖЕНО
Протокол Правління
20.07.2021 № 20/07/2021

Паспорт банківського продукту
«Споживчий кредит під заставу нерухомості»

Київ-2021

1. Загальні положення:

Назва продукту/послуги	Споживчий кредит під заставу нерухомості
Законодавчо-нормативне забезпечення	<p>Застереження: Паспорт банківського продукту «Споживчий кредит під заставу нерухомості» розроблений на підставі чинного законодавства, нормативно-правових актів Національного банку України (далі – НБУ) та внутрішніх нормативних (регулятивних) документів АТ «ЄПБ» (далі – ВНД Банку), що діють на момент затвердження. У разі внесення змін до ВНД Банку та/або законодавства України, Паспорт банківського продукту «Споживчий кредит під заставу нерухомості» застосовується з врахуванням таких змін.</p> <p>Паспорт банківського продукту «Споживчий кредит під заставу нерухомості» розроблено відповідно до норм чинного законодавства України, нормативно-правових актів НБУ та ВНД Банку з питань, що регулюють здійснення банками операцій із кредитування фізичних осіб, зокрема:</p> <ul style="list-style-type: none">• Цивільного кодексу України від 16.01.2003 №435-IV із змінами та доповненнями;• Податкового кодексу України від 02.12.2010 №2755-VI із змінами та доповненнями;• Закону України «Про банки і банківську діяльність» від 07.12.2000 №2121-III, із змінами та доповненнями;• Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 №898-IV, із змінами та доповненнями;• Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» від 06.12.2019 №361-IX, із змінами та доповненнями;• Закону України «Про споживче кредитування» від 15.11.2016 №1734-VIII, із змінами та доповненнями;• Закону України «Про захист прав споживачів» від 12.05.1991 №1023-XII, із змінами та доповненнями;• Положення про організацію системи внутрішнього контролю в банках України та банківських групах, затвердженого постановою Правління НБУ від 02.07.2019 №88;• Положення про організацію системи управління ризиками в банках України та банківських групах, затвердженого постановою Правління НБУ від 11.06.2018 №64, із змінами та доповненнями;• Правила розрахунку банками України загальної вартості кредиту для споживача та реальної річної процентної ставки за договором про споживчий кредит, затверджених

	<p>постановою Правління НБУ від 08.06.2017 №49, з змінами та доповненнями;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Положення про інформаційне забезпечення банками клієнтів щодо банківських та інших фінансових послуг, затвердженого постановою Правління НБУ від 28.11.2019 № 141, із змінами та доповненнями; • інших законодавчих актів України, нормативно-правових актів НБУ та ВНД Банку.
Визначення термінів	Терміни, які вживаються у Паспорті банківського продукту «Споживчий кредит під заставу нерухомості» використовуються у значеннях, визначених ВНД Банку, вказаних у Розділі 5 цього Паспорту.
Скорочення	<p>Банк – АТ «СПБ»;</p> <p>КК – Кредитний комітет Банку;</p> <p>КУАП – Комітет з управління активами та пасивами Банку;</p> <p>ТК – Тарифний комітет Банку.</p>

2. Загальні параметри банківського продукту:

Опис продукту/послуги	Банківський продукт «Споживчий кредит під заставу нерухомості» є кредитним продуктом, який передбачає надання кредитів.
Ціль запровадження продукту/послуги	<p>Розширення продуктового ряду та ефективно розміщення ресурсів Банку у дохідний банківський продукт.</p> <p>Збільшення показників статей дохідності та зростання бази клієнтів Банку.</p>
Категорія продукту/послуги	Активні операції/ Кредити фізичним особам
Канал продажу продукту/послуги	<p>Власні канали:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Офіційний сайт Банку; - Головний офіс Банку; - Відділення Банку.
Цільові клієнти	<p>Фізичні особи - резиденти, які отримують постійний дохід, достатній для обслуговування кредиту та погашення основного боргу.</p> <p>Вік Позичальника - від 18 років (на момент звернення) та на момент погашення кредиту не повинен перевищувати 60 років.</p>
Переваги продукту/послуги для клієнта	<ul style="list-style-type: none"> - Фіксована відсоткова ставка за кредитом; - можливість дострокового погашення кредиту без штрафних санкцій.

Вартість продукту/послуги	<ul style="list-style-type: none"> • Процентна ставка по кредиту - встановлюється рішенням КК в межах базових (мінімальної та максимальної) ставок, визначених рішенням КУАП, що діє на момент оформлення кредиту; • Комісія за надання кредиту - встановлюється рішенням КК; • Плата за оформлення і обслуговування продукту, у тому числі за виконання доручень Клієнта, обслуговування рахунку, визначається діючими Тарифами Банку, встановленими ТК.
Рівень ризику	Низький
Перелік документів для оформлення продукту	<ul style="list-style-type: none"> - Паспорт-книжка громадянина України/ID паспорт громадянина України; - Довідка про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків; - Витяг з Єдиного державного демографічного реєстру/Довідка про реєстрацію місця проживання (у випадку застосування ID паспорт громадянина України); - Копія документа, що підтверджує взяття на облік відповідним контролюючим органом фізичної особи, яка займається незалежною професійною діяльністю; - Перелік документів для надання кредиту Клієнту визначений в Положенні про кредитування фізичних осіб АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ПРОМИСЛОВИЙ БАНК»; - Перелік документів, що визначений в Положенні по роботі з заставним майном АТ «СПБ»; - Додаткові документи – офіційні документи/відомості необхідні для здійснення належної перевірки Клієнта, а також для виконання Банком інших вимог законодавства у сфері запобігання та протидії, а саме: джерела коштів, пов'язаних з фінансовими операціями - відомості про походження коштів, що використовуються для здійснення фінансових операцій (коштів, що використовувалися для набуття права власності на активи, що є предметом фінансових операцій) та/або джерела статків (багатства) - відомості про походження всіх наявних активів Клієнта, що надають розуміння про розмір/величину сукупних активів (статків) Клієнта та історію їх походження та інше; - Паспорт споживчого кредиту Інформація, яка надається споживачу до укладення договору про споживчий кредит (Стандартизована форма) (за формою, встановленою Законом України «Про споживче кредитування»).

3. Ключові параметри продукту/послуги:

Цілі	<ul style="list-style-type: none"> - Споживчі цілі; - Рефінансування.
Вид кредитної операції	Кредит
Валюта кредиту	Гривня (UAH)
Розмір кредиту	<p>Мінімальна сума кредиту 100 000 грн.</p> <p>Максимальна сума кредиту під заставу нерухомості або рефінансування 5 000 000 грн., але не більше 50% від ринкової вартості предмета іпотеки (нерухомого майна)</p> <p>Оцінка проводиться акредитованим Банком суб'єктом оціночної діяльності.</p>
Початковий внесок	Не менш ніж 50% від ринкової вартості предмета іпотеки-нерухомого майна, що заставляється.
Строк кредиту	Від 1 до 10 років згідно рішення Кредитного комітету Банку.
Забезпечення	<p>Іпотека нерухомого майна. Порука (у випадку прийняття рішення КК та/або іншим уповноваженим органом Банку)</p> <p>Кредитування здійснюється лише під заставу нерухомого майна у задовільному технічному стані та за умови, що воно розташоване на території України, за винятком тимчасово окупованої території та території в районі проведення антитерористичної операції об'єднаних сил. Технічний стан об'єкту нерухомого майна визначається Банком згідно з Положенням по роботі з заставним майном.</p>
Процентна ставка	Встановлюється рішенням КК в межах базових (мінімальної та максимальної) ставок, визначених рішенням КУАП, що діє на момент оформлення кредиту.
Комісія за надання кредитних коштів	<p>Від 1% до 4% суми кредиту згідно рішення Кредитного Комітету</p> <p>Сплачується згідно з тарифами Банку, що діють на момент відкриття рахунку позичальника в день отримання Кредиту шляхом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одноразової сплати у повному розмірі до моменту отримання кредиту; <p>або</p> <ul style="list-style-type: none"> - сплати за рахунок Кредиту в момент отримання кредиту.
Інші комісії	<ol style="list-style-type: none"> 1. Комісія за переказ коштів та відкриття рахунку - згідно з тарифами Банку, що діють на момент оформлення кредиту 2. Державна реєстрація предмета іпотеки, її обтяження, припинення у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно - згідно з чинними тарифами нотаріуса.

	<p>3. Надання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно - згідно з чинними тарифами нотаріуса.</p> <p>4. Надання виписки про стан позичкового рахунку - згідно з тарифами Банку, що діють на момент обслуговування рахунку Позичальника.</p>
Страховання	<p>Страховання нерухомості від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування внаслідок вогню, стихійних лих, дії води, протиправних дій третіх осіб (здійснюється Позичальником) є обов'язковим.</p> <p>Страховання здійснюється на користь Банку за рахунок коштів Позичальника на строк не менше строку дії кредитного договору.</p> <p>Страховання здійснюється у страхових компаніях, які погоджені та акредитовані Банком.</p>
Спосіб видачі кредиту	На поточний рахунок Позичальника
Періодичність сплати процентів	Щомісячно
Періодичність повернення кредиту	Погашення суми кредиту за класичною або ануїтетною схемою щомісячно відповідно до визначеного та погодженого графіку відповідно до рішення КК.
Можливість продовження строку користування кредитом (кредитними коштами)	Визначається окремим рішенням КК.
Штрафні санкції	<p>1. Пеня за порушення строків повернення кредиту/процентів - подвійна облікова ставка НБУ, що діяла у період, за який стягується пеня, від простроченої суми за кожний день прострочення, починаючи з наступного календарного дня, що йде за днем, визначеним як день виконання зобов'язання, але не більше 15 (п'ятнадцяти) відсотків суми простроченого платежу, з розрахунку факт/факт.</p> <p>2. У разі невиконання Позичальником будь-якого із зобов'язань за кредитним договором, що не відносяться до повернення суми кредиту, сплати процентів та інших платежів на користь Банку, Позичальник на вимогу Банку сплачує штраф у розмірі 5 000,00 (П'ять тисяч) гривень.</p> <p>3. Сукупна сума неустойки (штраф, пеня), нарахована за порушення зобов'язань Позичальником на підставі кредитного договору, не може перевищувати половини суми, одержаної Позичальником за таким договором.</p>
Дострокове повернення кредиту	Без обмежень – без здійснення плати, пов'язаної з достроковим поверненням кредиту

Додаткові умови	<ul style="list-style-type: none"> • Перевірка відсутності записів в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію обтяжень та заборон; • Внесення відомостей про обтяження нерухомого майна до Державного реєстру речових прав одночасно з укладенням іпотечного договору.
------------------------	--

4. Додатки до продукту

Додаток 1	Висновок Департаменту ризиків
Додаток 2	Висновок Відділу комплаєнс контролю
Додаток 3	Висновок Управління інформаційних технологій
Додаток 4	Висновок Управління інформаційної безпеки
Додаток 5	Результати маркетингового дослідження зазначеного продукту/ послуги
Додаток 6	Фінансово-економічне обґрунтування
Додаток 7	Витяг з Протоколу Правління щодо розробки нового продукту
Додаток 8	Інформація про істотні характеристики послуги з надання «Споживчого кредиту під заставу нерухомості».
Додаток 9	Таблиця обчислення загальної вартості кредиту для споживача та реальної річної процентної ставки за договором про споживчий кредит (за формою, що визначена Постановою НБУ від 08.06.2017 № 49),
Додаток 10	Типова форма Договору про споживчий кредит
Додаток 11	Типова форма Іпотечного договору
Додаток 12	Типова форма Договору поруки

5. Перелік взаємопов'язаних ВНД:

1.	Положення про кредитну політику АТ «ЄПБ»
2.	Положення про кредитування фізичних осіб АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ПРОМИСЛОВИЙ БАНК»
3.	Методика розрахунку орієнтовної загальної вартості кредиту для позичальників – фізичних осіб, орієнтовної реальної річної процентної ставки за договором про споживчий кредит для позичальників – фізичних осіб АТ «ЄПБ»
4.	Положення про роботу із заставним майном
5.	Бухгалтерська модель операцій згідно банківських продуктів зі споживчого кредитування
6.	Технологічна карта процесу оформлення споживчих кредитів в АТ «ЄПБ»

Голова Правління

Л.М. Ликова

**Паспорт банківського продукту
«Споживчий кредит під заставу нерухомості»**

Власник	Управління кредитування		
Погоджено	<i>Посада</i>	<i>П.І.Б.</i>	<i>Підпис</i>
	Заступник Голови Правління	Давидова І.І.	
	Заступник Голови Правління	Листопад О.В.	
	Заступник Голови Правління	Сушак І.Г.	
	Головний бухгалтер	Сургучова Л.В.	
	Директор Департаменту розвитку бізнесу та організації продажів	Бакалов В.Ю.	
	Директор Департаменту ризиків	Чичирко О.М.	
	Директор Департаменту фінансового моніторингу	Чирчик С.Г.	
	Начальник Управління кредитування	Шупіло О.С.	
	Начальник Операційного управління	Богомол О.С.	
	Начальник Управління з обслуговування клієнтів	Кондратюк Т.О.	
	Начальник Управління інформаційних технологій	Приступа В.В.	
	Начальник Юридичного управління	Чечельницька С.В.	
	Начальник Відділу оцінки та верифікації вартості майна	Закрепа А.В.	
	Начальник Відділу інформаційної безпеки	Косарчук С.В.	
	Начальник Відділу кредитного адміністрування	Соловей Н.Г.	
	Начальник Служби контролю за дотриманням норм (комплаєнс)	Харитончук С.М.	
	Заступник начальника Служби контролю за дотриманням норм (комплаєнс)	Заблуда І.І.	
	Начальник Відділу методології	Тещенко В.В.	