

«Покупки в кредит: преимущества и недостатки»

**Текстовые информационно-
образовательные материалы
для тьюторов**

Подготовлено АНО «ЭПШ ФБК» по заданию Министерства финансов Российской Федерации в рамках выполнения контракта №FEFLP/QCBS-3.5 «Разработка и реализация на пилотной основе модульных образовательных программ и прочих материалов, направленных на повышение финансовой грамотности работающего населения (по месту работы) по проекту «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

Все изображения, используемые в прилагаемых материалах, взяты из открытых источников сети Интернет

Москва, 2014 г. – 103 с.

Тираж 10 экз.

© Министерство финансов Российской Федерации, 2014.

Содержание

ПОКУПКИ В КРЕДИТ: ПРЕИМУЩЕСТВА И НЕДОСТАТКИ	4
Минимизация кредитных рисков	4
Анализ альтернативных решений и рисков	5
Кредитная история или чем грозят наши долги.....	6
Как рефинансировать кредит	9
Жилищные кредиты.....	11
Автокредитование	14
Потребительское кредитование	15
Памятка заемщика по потребительскому кредиту (подготовлена Банком России)	17
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ	19
Теоретические основы	19
Анализ условий кредита	19
Как правильно оформлять займы.....	23
Чем рискует поручитель	26
Кредитная история или чем грозят наши долги.....	28
Как рефинансировать кредит	36
Жилищные кредиты.....	39
Автокредитование	46
Потребительское кредитование	48
Примеры и иллюстрации	50
Презентация	70
В помощь тьютору (дорожная карта).....	99
Вопросы для контроля знаний	101
Глоссарий	102
Материалы по теме.....	103

Покупки в кредит: преимущества и недостатки¹

Человечество накопило значительный опыт развития и оптимизации кредитных отношений. Как только человечество изобрело деньги, их стали давать и брать в долг. У абсолютного большинства россиян возможность «жить в кредит» появилась сравнительно недавно. За это время накопить опыт рационализации этой сферы практически невозможно. Но метод проб и ошибок не является единственно возможным, т.к. уже есть опыт, накопленный в других странах мира. С учетом этого попробуем разобраться, каковы недостатки и преимущества покупок в кредит.

Кредиты – палка о двух концах. С одной стороны, они помогают получать товары или услуги в любой момент, даже если нет необходимой суммы денег. С другой, не рассчитав правильно свои силы, многие люди попадают в т.н. «кредитные ловушки» и вынуждены распродавать свое имущество, чтобы расплатиться с долгами.

Минимизация кредитных рисков

Рассмотрим несколько направлений возможных размышлений для минимизации собственных рисков.

1. Необходимо сразу интересоваться полной стоимостью кредита. Формально полная стоимость кредита должна объявляться в договоре. Но ведь, чтобы дойти до заключения договора, клиенту нужно сравнить предложения десятка банков, и многие из них не раскроют всю информацию. Когда заемщик потратил кучу времени на сбор информации, документов, подачу заявки и ожидание ответа, то отказаться от займа уже сложнее.
2. Особое внимание необходимо уделить возможным дополнительным сборам. Это могут быть комиссии за пользование кредитом, ведение ссудного и/или текущего счета, за обслуживание карты, расчетное или операционное обслуживание, ежемесячные страховые платежи и т.д. В большинстве своем именно они весьма существенно удорожают кредит.
3. Попробуйте самостоятельно рассчитать полную стоимость кредита и сумму ежемесячных платежей. Для этого можно воспользоваться независимым кредитным калькулятором или специальными финансовыми функциями в программах, таких как Microsoft Excel.
4. Внимательно читайте договор и все приложения к нему. Банкам рекомендовано указывать в договоре подробный перечень всех платежей по кредиту и окончательную сумму, которую должен выплатить клиент.
5. Не спешите подписывать договор, не убедившись, что вам понятны все его положения и вы с ними согласны.

¹ Данные материалы подготовлены по состоянию на 01 апреля 2014 г.

Анализ альтернативных решений и рисков

Собираясь взять кредит, проанализируйте альтернативные варианты. Для начала можно задать себе пару вопросов: как повлияет на бюджет покупка необходимой вещи прямо сейчас без кредита, в какую сумму обойдется данная вещь, если взять ее в кредит на предлагаемых условиях.

Далее полезно подумать, каков реальный результат от дополнительных затрат на выплату процентов по кредиту. Например, на купленном в кредит автомобиле вы успеваете больше перемещаться и за счет этого заработаете больше или получаете дополнительное личное время. Или выплачиваемый процент меньше затрат на аренду жилья и, кроме того, через 10 лет вы станете его собственником.

Важно соотнести предполагаемые выплаты по кредиту со своими доходами. Считается, что ежемесячный платеж по кредиту не должен превышать 30–50 % от вашего семейного дохода, иначе вы не сможете ощутить, что качество вашей жизни улучшилось.

Еще одно направление анализа должно быть связано с возможно-вероятными ситуациями, когда платить долги станет очень обременительно. Это могут быть затраты на обучение детей, болезни родителей или их уход на пенсию, износ машины и т. д. Помните: если неприятность может случиться, то она случается.

Одновременно не стоит также серьезно рассчитывать на неконтролируемые позитивные ситуации (повышение зарплаты, неожиданные бонусы, премии, гонорары за еще несделанную работу). Если эти события неожиданно произойдут, то вы всегда сможете найти неожиданным деньгам адекватное применение (например, досрочно погасить кредит или его часть). А вот если в силу самых разнообразных неподконтрольных вам факторов этих денег не будет, а под эти поступления уже заложены затраты, вы можете испытать серьезный дискомфорт.

Кредитная история или чем грозят наши долги

По мере того как растут объемы потребительского кредитования, банкиры все чаще сталкиваются с «плохими» долгами - невозвращенными кредитами.

Проверка кредитной истории. Кредитный рынок в России растет высокими темпами, поэтому желание банков снизить свои риски по выдаваемым кредитам вполне естественно. Одним из эффективных способов в зарубежной практике считается проверка кредитной истории заемщика. В этом помогут бюро кредитных историй.

Кредитная история – это информация о заемщике, переданная банком, которая хранится в бюро кредитных историй (БКИ). Согласно законодательству Российской Федерации, каждая кредитная организация должна взаимодействовать с бюро кредитных историй. Функция таких бюро – накапливать и систематизировать сведения о заемщиках. Банк же может обратиться в бюро кредитных историй с запросом данных о клиенте, который планирует взять кредит, если имеет на это письменное согласие.

Часто при кредитовании банки требуют от заемщика наличие поручителей. Кредитная история поручителя не пострадает, если заемщик выплатит весь долг без просрочек. Если же заемщик не хочет, или по какой-либо непредвиденной ситуации не может погасить кредит, то банк вправе требовать возврата кредита с процентами от поручителя. С момента, как заемщик прекратил все выплаты по кредиту, ответственность за погашение кредита переходит на поручителя, и в кредитной истории поручителя появляется вся информация об этом кредите (наименование банка, выдавшего кредит; размер кредита, все просрочки и пенни). Прежде чем выступить поручителем по кредиту, даже если об этом Вас просит лучший друг, задумайтесь о том, что впоследствии Ваша кредитная история может быть испорчена не по Вашей вине.

Информация в кредитной истории сохраняется в течение 15 лет с момента последней записи.

Зачем нужна кредитная история? Для банков это одно из средств оценки риска невыплаты заемщиком средств по кредиту. Если клиент банка уже имеет «погрешности» в кредитной истории, то велика вероятность того, что он не будет аккуратно расплачиваться по новому кредиту.

Кредитная история также необходима и заемщику. Причин для этого много:

1. *Узнать причину отказа Вам в выдаче кредита.* Причины отказа в получении кредита, могут быть разнообразны: плохая кредитная история, низкий доход, клиент указал минимум сведений в анкете, фиктивные справки с места работы, и это не все причины отказа в получении кредита. Но основной фактор – ваша кредитная история.
2. *Хорошая кредитная история – способ упрощения процедуры получения кредита.* Если в вашей кредитной истории содержатся сведения, что вы безукоризненно исполняли все обязательства по договорам кредитования, у вас не было просрочек и все кредиты погашены, то возможно процедура проверки вашей финансовой состоятельности и принятия решения о выдаче

нового кредита будет проще. Также сегодня многие банки объявили о снижении ставок по кредитам для заёмщиков с хорошей кредитной историей.

3. *Хотите контролировать правильность информации в Вашей кредитной истории и уберечь себя от мошенников.* Иногда в кредитные истории закрадываются банальные ошибки: в написании фамилии или паспортных данных. Кроме того, не редки случаи оформления кредитов на людей, которые об этом даже не подозревают.

Если пришли коллекторы. Другое направление формирования кредитных отношений с населением – активно развивающаяся коллекторская деятельность. *Коллекторское агентство* – агентство, профессионально специализирующееся на взыскании просроченной дебиторской задолженности и проблемной задолженности, а также бизнес, целью которого является содействие производству платежей по задолженностям физических и юридических лиц. Большинство коллекторских агентств существуют и работают как агенты кредитора, и собирают долги за вознаграждение, формирующееся согласно количеству собранных финансовых средств в форме выплаты заранее определённых процентов от общей суммы взысканной задолженности.

Если банк уступил вашу задолженность коллекторскому агентству, при общении с коллекторами обратите внимание на следующее.

1. Правом взыскивать задолженность с должника обладают только уполномоченные государственные органы (Федеральная служба судебных приставов) и в установленном порядке. Процесс взыскания строго регламентирован и не предполагает физических мер воздействия. Коллекторские агентства не обладают правом взыскания. Они вправе лишь вести переговоры, но не более того.
2. Коллекторы не имеют права приходить к вам домой или на работу без вашего добровольного согласия. Приглашать или не приглашать коллекторов войти – ваш выбор. Неприкосновенность жилища – это конституционное право человека и гражданина (ст. 25 Конституции).
3. Убедитесь, что банк-кредитор действительно уступил свое право требования по кредитному договору другому юридическому лицу. Если коллекторы пришли к вам домой, то вы вправе потребовать, а коллекторы обязаны представить документ, удостоверяющий личность, доверенность, подтверждающую полномочия коллекторов, подписанную руководителем коллекторского агентства, а также оригинал или копию договора уступки права требования (цессии), по которому банк уступил право требования долга с заемщика коллекторскому агентству. С договором уступки права требования вы также сможете ознакомиться, обратившись в само коллекторское агентство. Если коллекторы отказываются представить перечисленные документы, немедленно прекратите с ними общение.
4. Действия коллекторов должны соответствовать правам, предоставленным им имеющейся у них доверенности. Так, коллектор не имеет права изымать какое-либо имущество, проводить его опись, оценку и т.п. Это могут совершать только судебные приставы-исполнители в порядке исполнительного производства. Если коллекторы превышают полномочия, предусмотренные

доверенностью, а также изымают имущество, немедленно прекратите с ними общение и вызовите полицию.

Действия заемщика, испытывающего финансовые трудности. Если возникли временные финансовые затруднения и по каким-либо причинам невозможно вовремя внести ежемесячный платеж за кредит – не следует ждать, когда банк сам предъявит свои претензии, так как, пропустив без предупреждения очередной платеж, Вы, скорее всего, потеряете доверие со стороны банка. Не следует забывать еще и о бюро кредитных историй, в которые теперь сообщается о любых задержках и проблемах с платежами. Нерадивый плательщик может попасть в черные списки и потом вообще нигде и никогда не получить кредит.

В данном случае Вам необходимо:

- внимательно перечитать кредитный договор в части прав и обязанностей сторон, ответственности заемщика за нарушение срока возврата кредита;
- обратиться в банк с заявлением о невозможности полного выполнения обязательств по кредитному договору с подробным объяснением причин этих затруднений и предполагаемого срока их разрешения, а также существующих возможностей по частичному погашению кредита;
- не обострять ситуацию с банком, продолжать делать выплаты в максимальном размере, в котором можно себе позволить. Исполнение своих обязательств по кредиту является очень важным моментом. Ряд банков предлагают кредиты на погашение кредитов в других банках, причем зачастую на более благоприятных для заемщика условиях.

Как рефинансировать кредит

Темпы кредитования населения в России заметно увеличились в последние годы. Сейчас уже нередко можно встретить человека, обремененного двумя-тремя и более кредитами, в том числе различного назначения. Порой люди набирают кредиты под воздействием яркой рекламы и якобы весьма выгодных условий по займам, не читая толком договор, а потом удивляются огромным процентам по кредитам.

Нужно осознавать, что, оформив кредит, вы впоследствии вполне можете разочароваться в выбранной программе. Такое может произойти за счет проявившихся скрытых платежей или вы увидите, что по истечении времени улучшились условия по аналогичным займам, или по иным причинам.

Одним из способов облегчить свое долговое бремя может стать рефинансирование кредита. Суть данной операции такова: банк выдает новый кредит, чтобы клиент погасил старый, при этом условия нового кредита более выгодные. Но прежде чем решиться на этот шаг, необходимо учесть ряд важных моментов.

Банки, как правило, не готовы рефинансировать кредиты со сроком обслуживания менее полугода, а иногда требуют, чтобы с момента взятия кредита прошло не менее 12 месяцев. Все банки предъявляют жесткое требование – в течение всего срока погашения существующего кредита не должно быть никаких просрочек. При этом рефинансировать ипотеку, с момента получения которой прошло более пяти лет, как правило, уже не имеет смысла. Механизм расчета ежемесячного платежа таков, что в первые годы клиент погашает в основном проценты и минимально сокращает сумму кредита.

Большинство банков предлагают исключительно рефинансирование ипотеки. Это и понятно: ипотечная ссуда позволяет кредитору получать максимальный доход, так как срок кредитования составляет 10–30 лет. Если же вы все же решились переоформить ипотечный кредит, то, как считают эксперты, это стоит делать только в том случае, если разница между текущей и ожидаемой процентной ставкой не меньше 2%, поскольку сам по себе процесс переоформления ипотечного кредита затратный, в том числе по времени. Вам придется вновь собрать внушительный пакет документов, а также снова оплатить множество расходов, включая оценку залога и страховку.

Все большей популярностью пользуется рефинансирование кредитов наличными и кредитных карт. Минимальные ставки составляют от 18%. Для заемщиков это возможность сократить ежемесячный платеж за счет того, что процентная ставка будет ниже, чем по текущему договору, а также, возможно, увеличение срока кредита. Для владельцев кредитных карт дополнительным преимуществом является фиксированный график платежей с понятными ежемесячными платежами.

Таким образом, эксперты отмечают несколько **преимуществ перекредитования**:

- при переоформлении кредита у заемщика есть возможность снизить процентную ставку. Это можно сделать, оформив новый кредит с меньшими процентами, который и погасит предыдущий.

- осуществляя рефинансирование, заемщик может выбрать кредитную программу, согласно которой срок на выплату кредита будет значительно длиннее, чем в старом кредите, таким образом вы уменьшите сумму ежемесячных выплат по займу.
- перекредитование позволяет заемщику консолидировать все свои долги в одном банке, а также предоставляет возможность платить по всем кредитам в один день единым платежом.

Однако прежде чем начать процедуру перекредитования, стоит внимательно прочитать договор на предоставление данной банковской услуги и желательно попытаться самим произвести некоторые расчеты с тем, чтобы определиться, будет ли подобная затея выгодной.

Безусловно, рефинансирование открывает перед вами новые возможности управления собственными финансами. На текущий момент почти все крупные кредитные организации предоставляют услуги рефинансирования долгов, поэтому вы больше не привязаны к одному банку, а имеете возможность свободно искать лучшие условия. И в результате, если с умом подойти к выбору банка и подобрать подходящие условия займа, это может существенно сократить ваши издержки.

Жилищные кредиты

Есть жизненные ситуации, когда без кредита решить проблему практически невозможно. Наиболее распространенной проблемой, решение которой требует кредита, является приобретение жилья.

По подсчетам экспертов только 2% россиян способны купить первую квартиру без использования ипотечного кредита. Средний же россиянин зарабатывает чуть более 330 тыс. рублей в год. При взвешенной цене квадратного метра в России в 55 тыс. рублей, если не тратить ни копейки на жизнь, то за год можно накопить на целых 6 квадратных метров!

На сегодняшний день у человека со средним достатком, который хочет жить в отдельной квартире, есть только два варианта – ипотека и аренда. Попробуем разобраться, что же выгоднее.

Преимущества аренды:

- Рынок аренды более гибкий и намного легче найти подходящее жилье по приемлемой цене.
- Вы можете более оперативно менять привязку работа-дом.
- Вы обладаете большей финансовой гибкостью в отсутствие больших ипотечных обязательств.
- Выплаты по кредиту сейчас заметно выше среднестатистической арендной платы за сравнимую квартиру

Преимущества ипотеки:

- Жильё находится в собственности заёмщика кредита.
- Не страшен рост цен на недвижимость – сумма кредита и выплат по нему неизменна.
- Можно сдавать приобретённое жильё.
- Вы заранее знаете все свои расходы.
- В России не развит рынок долгосрочной или длительной аренды, снять квартиру в аренду, к примеру, на двадцать лет, практически нереально. А это означает, что как минимум один раз в несколько лет человека, который арендует квартиру, так или иначе будет ожидать переезд

Процентные ставки зависят от срока, суммы кредита и размера первоначального взноса, а также от того, как подтверждается доход заемщика.

Покупатель городской недвижимости делает выбор между вторичным рынком и новостройками. Параметры ипотечных сделок на этих сегментах сильно разнятся. Обычно первоначальный взнос на вторичном рынке существенно ниже, чем при сделках с новостройками, и составляет 10–15 % от стоимости квартиры.

Как правило, на первичном рынке размер первоначального взноса редко опускается ниже 30 % стоимости квартиры (в некоторых банках его размер может составлять 15–20 %). Однако если первичный взнос не превышает 30 %, то в качестве залога банк требует внести уже имеющуюся собственность. А вот если взнос больше 30 %, то залогом становится само жильё.

Из-за дополнительных рисков, связанных со строительством, процентные ставки по ипотеке при покупке новостроек выше, чем при сделках на вторичном рынке. Как правило, эта разница составляет около 1–2 %. Повышенная ставка по ипотеке новостроек (в среднем 12,5 %) обычно устанавливается на срок строительства.

После того как дом сдан в эксплуатацию и происходит оформление права собственности, ставки пересматриваются согласно условиям кредитования на вторичном рынке.

Не стоит также забывать о том, что сейчас большинство банков активно работают с риелторами. Обратившись в риелторскую компанию, можно получить предложение более выгодное, чем базовое: с более низким первоначальным взносом или процентной ставкой ниже базовой на 0,5–1 %.

Другой интересный вариант – совместные спецпрограммы банков с застройщиками. В первую очередь это касается процентной ставки: она ниже среднерыночной. Кроме того, может оговариваться возможность получения кредита без дополнительных поручителей, без промежуточного залога до оформления права собственности, с минимальным первоначальным взносом, а в некоторых случаях и вовсе без первоначального взноса.

Потенциальному заемщику также необходимо определиться со схемой платежей – аннуитетные или дифференцированные. Выбирая аннуитетный платеж, заемщик зачастую может получить в кредит большую сумму, чем по дифференцированному, поскольку в этом случае ниже требования по доходам. С другой стороны, итоговая переплата при дифференцированных платежах будет существенно меньше.

Заключая кредитный договор, заемщик должен правильно оценить свои финансовые возможности, поскольку он принимает на себя долгосрочные обязательства своевременно погашать задолженность по основному долгу и проценты за пользование кредитом. При принятии решения заемщику целесообразно также учитывать следующие риски.

- **Риск потери/снижения доходов.** Данный вид риска можно минимизировать, если ежемесячные платежи заемщика по кредитам и обязательствам составляют не более 45 % ежемесячного дохода заемщика, или страхованием.
- **Валютный риск.** Для его минимизации рекомендуется брать кредит в той валюте, в которой вы получаете основной доход.
- **Процентный риск.** При кредитах с плавающей ставкой лучше выбирать ипотечные программы, по которым плавающая ставка имеет минимальные и максимальные ограничения.
- **Риск падения стоимости залога.** Чтобы не оказаться в подобной ситуации, можно застраховать свою ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ипотечному кредиту.
- **Риск дефолта и выселения.** Для того, чтобы минимизировать задолженность, оптимизировать процесс ее погашения и сохранить жилье, заемщику необходимо оперативно обратиться к кредитору за реструктуризацией задолженности, либо на этапе получения кредита оформить страховое обеспечение для снижения долговой нагрузки.
- **Риск утраты предмета залога.** В целях минимизации указанного риска законодательством установлено требование об обязательном страховании

залогодателем предмета залога. Получение ипотечного кредита (займа) требует своевременной оплаты страховой премии.

- **Риск утраты права собственности на предмет залога (жилое помещение).** Чтобы не оказаться в подобной ситуации, можно застраховаться от риска утраты права собственности на имущество (страхование титула).
- **Риск при участии в долевом строительстве** (риск не завершения или несвоевременного завершения строительства жилого дома). Рекомендуется приобретать жилье, строительство которого осуществляется в рамках закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Автокредитование

Приобретение автомобиля — это лишь начало «пути». Будущему заемщику необходимо заранее правильно рассчитать стоимость владения кредитным авто.

Чтобы минимизировать свои риски и рационально выбрать автокредит, надо соотнести стоимость аванса плюс страховки на покупку авто с имеющимися средствами. Оценить, насколько ежемесячный платеж повлияет на бюджет, и не забыть, что через год надо будет оплатить страховку за второй год, а также про транспортный налог. При выборе кредитной программы, прежде всего, необходимо определиться с маркой и моделью автомобиля. Затем поинтересоваться в банках и салонах, не распространяется ли на данную модель действие какой-либо спецпрограммы автокредитования: наиболее выгодные условия кредитования банки предлагают именно в рамках спецпрограмм.

При выборе программы кредитования следует обратить внимание не только на процентную ставку, но и на дополнительные комиссии, требования к минимальному первоначальному взносу. Чем больше первый взнос, тем больше шансов получить кредит.

Основными дополнительными платежами при автокредитовании могут являться сбор за оформление и комиссия за обслуживание счета, а также суммы обязательных страховок. Подчас кредит с более высокой процентной ставкой является в итоге более выгодным относительно кредита с низкой ставкой, но с большими доплатами. Поэтому ориентироваться стоит не на процент, а на реальную сумму всех выплат дополнительных (к стоимости автомобиля). Именно это надо подсчитать, чтобы минимизировать свои риски. Только узнав полную сумму, вы сможете сравнить предложения и выбрать самый выгодный кредит.

Потребительское кредитование

Большинство банков под потребительскими кредитами подразумевает нецелевые ссуды гражданам. Они быстро оформляются, но дорого обходятся заемщику.

Выбрать есть из чего – тут и кредиты наличными («экспресс» и классические программы), и «товарные» POS-кредиты, которые выдаются непосредственно в магазинах.

Особенность **кредитов наличными** – небольшие суммы (обычно до 100 тыс. рублей) и отсутствие необходимости собирать множество документов. Срок займа редко превышает пять лет. При этом, несмотря на то, что такие кредиты редко берут больше чем на год, существует свой возрастной «ценз» – в ссуде могут отказать тем, кто моложе 21 года или старше 70 лет.

Еще одна отличительная особенность таких кредитов - скорость. На принятие решения банки закладывают от нескольких секунд до часа.

Экспресс-займы без справок и поручителей есть в линейках практически всех универсальных банков. Главное осознать: чем быстрее и проще достаются вам кредитные средства, тем они дороже.

При оформлении быстрых кредитов банки стараются обходиться минимумом требований к заемщику – главное, чтобы была постоянная прописка и не менее 3–4 месяцев на последнем месте работы. Часто требуется второй документ, подтверждающий личность – загранпаспорт или водительские права, свидетельство ИНН. Но можно взять кредит и с одним документом. Естественно, чем меньше документов, тем выше оперативность банка в принятии решения о выдаче ссуды, но выше и ставка.

Кредиты по одному документу считаются самыми рискованными и даже на фоне ставок по POS-кредитам выделяются астрономическими параметрами - 50–80% годовых. Дело в том, что заемщик, не подтверждающий свою платежеспособность с помощью справки 2-НДФЛ, может оказаться проблемным или вообще мошенником, поэтому финансовый институт изначально закладывает в процентную ставку такую возможность.

Экспресс-кредиты наличными выгодны, когда необходима сумма, превышающая цену стандартной покупки в магазине, или планируется приобрести не один товар, а сразу несколько. Кроме того, сумма переплаты по ним обычно гораздо меньше, чем по POS-кредиту.

Получение **классического потребительского кредита** занимает больше времени, зато среди «плюсов» - более низкая ставка и увеличенная сумма. Банки стараются выдавать не совсем «кредиты наличными», перечисляя заемные средства по безналу, - на карточный или текущий счет клиента. Потратить эти деньги можно на все, что угодно – от пластиковой операции до ремонта в квартире.

Нередко приобрести нужный товар или купить путевку на отдых дешевле при помощи целевого потребительского кредита, чем с помощью многофункциональной ссуды наличными. Правда, стоит учесть, что выдаваемые прямо в магазинах **POS-кредиты** (POS – от англ. point of sales) – это самые

дорогие займы, эффективная ставка по которым может достигать до 100% годовых.

Неоспоримый плюс такого способа кредитования – практическая моментальная выдача ссуды на понравившийся товар. Если решение банка оказывается положительным, деньги поступают на счет магазина, а клиент получает товар.

Преимуществом POS-кредитов является возможность одолжить совсем небольшую сумму – от 2–2,5 тыс. рублей на короткий промежуток времени (от 6 месяцев до трех лет), а также легкость его оформления.

Потенциальному заемщику также надо быть готовым к тому, что кредитные программы банка в разных магазинах могут отличаться.

Главное, что необходимо изучить потенциальному заемщику, – график платежей, в котором четко прописано, сколько необходимо будет выплачивать кредитной организации ежемесячно. При этом не стоит «упираться» в процентную ставку по кредиту и тем более в красочное название займа (например, по кредиту «1,5% в месяц», ставка может составлять 28,5–60,3% годовых).

Помимо процентной ставки необходимо обратить внимание на тот факт, что в ряде банков существуют и другие платежи: плата за открытие ссудного счета, комиссия за выдачу кредита, за обслуживание кредита, за зачисление кредитных средств на счет клиента и т.п.

Памятка заемщика по потребительскому кредиту (подготовлена Банком России)

I. Решение о получении потребительского кредита – ответственное решение

Потребительский кредит – это кредит, предоставляемый банком на приобретение товаров (работ, услуг) для личных, бытовых и иных непроизводственных нужд.

Получение кредита предполагает обязанность вернуть в установленные кредитным договором сроки основную сумму долга (сумму, которая была получена от банка), а также уплатить проценты за пользование кредитом.

Часто условиями кредитного договора также предусматривается необходимость осуществления иных платежей, связанных с получением и погашением кредита, в пользу банка (комиссии за рассмотрение документов на получение кредита, открытие и ведение банковского счета, осуществление переводов денежных средств и т.п.), а также в пользу третьих лиц (платежи, связанные с договорами страхования, залога, перевода средств через отделения связи или иные банки и т.п.).

Если какие-либо предусмотренные кредитным договором платежи не осуществляются или осуществляются несвоевременно и/или не в полном объеме, банком может быть предъявлено требование об уплате неустойки (штрафа, пени). О праве банка предъявлять такое требование, как правило, сказано в кредитном договоре.

Перед принятием решения о получении потребительского кредита оцените свои потребности в его получении, а также возможности по его своевременному обслуживанию (погашению), то есть какую сумму денежных средств исходя из Вашего бюджета Вы реально можете направить на уплату всех причитающихся платежей по кредиту.

II. Внимательно изучите всю информацию о кредите и условиях его обслуживания (погашения)

Для принятия решения о получении потребительского кредита следует получить от сотрудников банка исчерпывающую информацию об условиях, на которых осуществляется кредитование, в том числе обо всех без исключения платежах, связанных с получением кредита и его обслуживанием (погашением).

Помните! Ваше право на получение своевременной (до заключения кредитного договора), необходимой и достоверной информации закреплено федеральным законодательством¹. К такой информации, в том числе относятся: размер кредита, график его погашения, полная стоимость кредита в процентах годовых (в расчет полной стоимости кредита включаются Ваши платежи по кредиту, связанные с заключением и исполнением кредитного договора, в том числе платежи в пользу третьих лиц, определенных в кредитном договоре).

¹ ст. 10 Закона РФ «О защите прав потребителей», ст. 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности»

Внимательно изучите условия кредитования. Обратите внимание на содержащиеся в них ссылки на тарифы осуществления банком услуг. Запросите и изучите информацию об этих тарифах у сотрудников банка.

Принятию наилучшего решения может способствовать изучение предложений нескольких банков, выдающих потребительские кредиты. Полученная информация позволит Вам сравнить предложения по потребительским кредитам разных банков.

III. Внимательно изучите кредитный договор и другие документы

Не спешите подписывать документы. Перед подписанием кредитного договора тщательно изучите его. В этих целях, по возможности, возьмите кредитный договор домой, более внимательно изучите его условия, устанавливающие Ваши обязанности (обязательства, ответственность), убедитесь, что кредитный договор не содержит условий, о которых Вам не известно или смысл которых Вам не ясен.

Если какие-либо условия кредитования Вам не понятны, **просите разъяснения и соответствующие документы у сотрудников банка**, уточняйте интересующие Вас вопросы. Если Вы не получили необходимого разъяснения, лучше отложить принятие решения о получении кредита. Рекомендуем также сообщить о данном факте в _____¹ по адресу: _____².

Ваша информация будет способствовать повышению качества надзора за банками и улучшению их работы.

Оставляя в банке заявление на получение кредита, обратите внимание, что такое заявление может быть Вашим предложением (офертой) заключить кредитный договор на условиях, предусмотренных этим заявлением. Принятие (акцепт) банком этого заявления будет означать заключение кредитного договора без дополнительного уведомления Вас о данном факте.

Внимательно изучив кредитный договор, **еще раз взвесьте все «за» и «против»** получения кредита, спокойно оцените свои возможности по своевременному возврату кредита и уплате всех причитающихся платежей.

IV. Подписание кредитного договора – самый ответственный этап

Помните! Подписав кредитный договор (заявление-оферту), Вы соглашаетесь со всеми его условиями и принимаете на себя обязательства по их выполнению, в том числе по возврату в установленные сроки суммы основного долга и уплате всех причитающихся платежей, за неисполнение (ненадлежащее исполнение) которых банк будет вправе обратиться с иском в суд.

Подписывайте кредитный договор (иные документы банка), только если Вы уверены в том, что все его условия Вам понятны, Вы точно представляете, какие платежи и когда Вам необходимо будет произвести, и Вы убеждены, что сможете это сделать.

¹ указывается название территориального учреждения Банка России

² указывается адрес территориального учреждения Банка России

Дополнительные материалы¹

Теоретические основы

*«Двойственный характер кредита придает всем его проповедникам...
приятный характер помеси мошенника и пророка»*

К. Маркс, экономист XIX в.



Человечество накопило значительный опыт развития и оптимизации кредитных отношений. Как только человечество изобрело деньги, их стали давать и брать в долг. Постепенно появились люди и учреждения, обслуживающие, организующие и структурирующие кредитный процесс.

Основные схемы современной кредитно-финансовой системы развитых стран существуют уже свыше 100 лет. Наиболее важные особенности зрелой финансовой инфраструктуры включают наличие нескольких различных типов кредитно-финансовых институтов (банков, инвестиционных компаний, учреждений ипотечного кредита, страховых компаний и т. д.), а также множества финансовых инструментов (банковских займов, страховых и пенсионных контрактов, залладных, правительственных обязательств, акций и облигаций корпораций и т. д.).

У абсолютного большинства россиян возможность «жить в кредит» появилась сравнительно недавно. За это время накопить опыт рационализации этой сферы практически невозможно. Но метод проб и ошибок не является единственно возможным, т.к. уже есть опыт, накопленный в других странах мира. С учетом этого попробуем разобраться, каковы недостатки и преимущества покупок в кредит.

Анализ условий кредита

«Никогда никого не называй дураком – лучше займи у него деньги»

Аддисон Мизнер, амер. архитектор



Кредиты – палка о двух концах. С одной стороны, они помогают получать товары или услуги в любой момент, даже если нет необходимой суммы денег. С другой, не рассчитав правильно свои силы, многие люди попадают в т.н. «кредитные ловушки» и вынуждены распродавать свое имущество, чтобы расплатиться с долгами.

Помните: предлагая кредит, банки продают свои услуги. В печати неоднократно сообщалось, что, предлагая кредиты на покупку бытовой техники, мебели, машин, банки достаточно ловко маскируют истинные условия сделки. При этом договоры, которые банки подписывают с покупателями, обычно достаточно сложны для восприятия.

¹ Дополнительные материалы содержат расширенную версию основного текста.

Как правило, обычному человеку, берущему кредит, сложно разобраться в тонкостях условий, которые предлагает банк. В договорах, кроме основной процентной ставки, может быть предусмотрена еще пара процентов за расчетно-кассовое обслуживание, или пара процентов за то, что банк согласился дать кредит, процент за «рассмотрение заявки», комиссию, конвертирование валюты и т. д. Может быть, товары, продаваемые в кредит, уже стоят на 10 % дороже, чем при оплате наличными.

В недавнем прошлом клиенту кроме основной суммы займа зачастую озвучивали только сумму процентов. Однако потом прибавлялось еще множество дополнительных платежей: комиссия за открытие счета, за его ведение, страхование автомобиля или приобретаемой квартиры и многие другие. Обычно эти дополнительные условия значились в договоре, но «мелким шрифтом» или в неясной для заемщика формулировке. Иногда в договоре присутствовали лишь ссылки на внутренние документы банка, где и прописывались все комиссии. Сейчас же банкам законодательно предписано указывать в договоре *полную стоимость кредита* (или *эффективную процентную ставку*).

Рассмотрим несколько направлений возможных размышлений для минимизации собственных рисков.

1. Необходимо сразу интересоваться полной стоимостью кредита. Формально полная стоимость кредита должна объявляться в договоре. Но ведь, чтобы дойти до заключения договора, клиенту нужно сравнить предложения десятка банков, и многие из них не раскроют всю информацию. Когда заемщик потратил кучу времени на сбор информации, документов, подачу заявки и ожидание ответа, то отказаться от займа уже сложнее.
2. Особое внимание необходимо уделить возможным дополнительным сборам. Это могут быть комиссии за пользование кредитом, ведение ссудного и/или текущего счета, за обслуживание карты, расчетное или операционное обслуживание, ежемесячные страховые платежи и т.д. В большинстве своем именно они весьма существенно удорожают кредит.
3. Попробуйте самостоятельно рассчитать полную стоимость кредита и сумму ежемесячных платежей. Для этого можно воспользоваться независимым кредитным калькулятором или специальными финансовыми функциями в программах, таких как Microsoft Excel.
4. Внимательно читайте договор и все приложения к нему. Банкам рекомендовано указывать в договоре подробный перечень всех платежей по кредиту и окончательную сумму, которую должен выплатить клиент.
5. Не спешите подписывать договор, не убедившись, что вам понятны все его положения и вы с ними согласны.

Анализ альтернативных решений и рисков

Собираясь взять кредит, проанализируйте альтернативные варианты. Для начала можно задать себе пару вопросов: как повлияет на бюджет покупка необходимой вещи прямо сейчас без кредита, в какую сумму обойдется данная вещь, если взять ее в кредит на предлагаемых условиях.

Далее полезно подумать, каков реальный результат от дополнительных затрат на выплату процентов по кредиту. Например, на купленном в кредит автомобиле вы успеваете больше перемещаться и за счет этого заработаете больше или получаете дополнительное личное время. Или выплачиваемый процент меньше затрат на аренду жилья и, кроме того, через 10 лет вы станете его собственником.

Важно соотнести предполагаемые выплаты по кредиту со своими доходами. Считается, что ежемесячный платеж по кредиту не должен превышать 30–50 % от вашего семейного дохода, иначе вы не сможете ощутить, что качество вашей жизни улучшилось.

Еще одно направление анализа должно быть связано с возможно-вероятными ситуациями, когда платить долги станет очень обременительно. Это могут быть затраты на обучение детей, болезни родителей или их уход на пенсию, износ машины и т. д. Помните: если неприятность может случиться, то она случается.

Одновременно не стоит также серьезно рассчитывать на неконтролируемые позитивные ситуации (повышение зарплаты, неожиданные бонусы, премии, гонорары за еще несделанную работу). Если эти события неожиданно произойдут, то вы всегда сможете найти неожиданным деньгам адекватное применение (например, досрочно погасить кредит или его часть). А вот если в силу самых разнообразных неподконтрольных вам факторов этих денег не будет, а под эти поступления уже заложены затраты, вы можете испытать серьезный дискомфорт.

Таким образом, можно выделить следующие основные преимущества и недостатки использования кредита.

Преимущества использования кредита:

- возможность решить крупную жизненную проблему;
- возможность оперативного решения проблемы.

Недостатки использования кредита:

- покупка обходится дороже;
- зависимость от кредитора (сокращение сферы возможных финансовых решений).

Цель кредита

Мировая практика свидетельствует, что жизнь в кредит возможна, как для частного лица, так и для общества в целом. От частного лица это требует повышенной дисциплины, организованности и ответственности. От общества – организации разумных механизмов, позволяющих, с одной стороны, брать кредиты без сверхусилий, а с другой, заставлять людей расплачиваться по своим обязательствам. Без этого либо кредитов берут мало, либо возвращают плохо. Невозврат способствует банковским кризисам, а от них плохо уже всем.

Брать или не брать кредиты? Ответ достаточно очевиден: вопрос этот сугубо личный и предельно конкретный. Для кого-то просто очень некомфортно жить, имея долги, а кто-то, наоборот, очень страдает, не имея возможности что-то купить. Каждый решает сам. Полезно только представлять все последствия решений.

На какие же цели россияне берут кредиты?

Кредиты берут на:

- Покупку крупной бытовой техники
- Покупку мелкой бытовой техники
- Покупку автомобиля
- Ремонт квартиры или дома
- Приобретение недвижимости
- Образование

Приходится отметить, что большинство кредитов берется для решения проблем тактического характера, большинство из которых очевидно имеет множество иных решений. Большинство берет кредит на покупку бытовой техники. Можно сказать, что пока абсолютное большинство россиян не использует кредит для решения действительно серьезных жизненных проблем.

Банки во всем мире пользуются тем, что многие люди не планируют расходы, и с радостью предлагают им кредиты. Причем чем более неорганизован человек, тем чаще у него появляются финансовые «дыры», которые нужно срочно латать. Для предотвращения таких ситуаций помогает многолетний личный финансовый план. Возможно, такая практика начнет формироваться после того, как множество людей на своем опыте испытает проблемы «кредитного рабства». Будущее также покажет, как россияне будут справляться с проблемами организованности и ответственности в процессе выплаты долгов.

Неправда, что мы – в отличие от западных граждан – только начинаем приобщаться к жизни в кредит. Мы уже приобщились. Причем, как это ни удивительно, произошло это легко и быстро. Сегодня купить что-либо в кредит – дорогую машину или пылесос – это банальное, мы бы даже сказали, рутинное дело. Сейчас все так делают. Действительно, ведь куда как удобнее получить кредит тогда, когда хочется купить. Одолжили у банка – и не надо долго откладывать деньги.



По большому счету, сегодня многие из нас – жертвы потребительства. С помощью кредита мы хотим позволить себе все и сразу. И все бы неплохо, если бы не одно «но»: при таком подходе к улучшению качества собственной жизни мы рискуем попасть в так называемое «кредитное рабство».

При этом необходимо помнить следующее: кредит – это лекарство, которое может как помочь в той или иной ситуации, так и усугубить ее. Если правильно оценить свои возможности соблюдать все требования кредиторов, внимательно читать договор и умело распоряжаться своими деньгами, то кредит абсолютно безопасен! Опасность всегда таится в самих людях.

Как правильно оформлять займы

Долговые отношения не обошли стороной, наверное, ни одного человека. Каждый из нас хотя бы однажды выступал в том или ином качестве – кредитора или заемщика.

Сейчас, когда брать кредиты в банках сложно и накладно, многие надеются на родственников, друзей, сослуживцев, которые выручат, дав займы. Большинство людей искренне собираются вернуть долг в ближайшем будущем. Но обстоятельства сильнее нас, и в итоге ссорятся лучшие друзья, становятся врагами родственники.

Как минимизировать свои риски, давая деньги в долг:

- *Личный счет*

Когда мы берем деньги в долг, вместе с тем берем на себя обязательства по их возвращению. И любой порядочный человек от всего сердца желает сдержать слово и вернуть их в оговоренный срок. Но разве может человек твердо говорить о будущем? Ведь в жизни могут произойти самые разные события: приятные и не очень. И никто не сможет гарантировать на 100%, что произойдет с ним даже завтра. Не говоря уже о более отдаленных сроках. И самый благородный человек, который жаждет вернуть долг, может стать жертвой обстоятельств, утратить финансовую стабильность, а значит, и возможность рассчитаться с кредитором.

«Когда мы даем деньги, то учим человека одалживать. А когда мы ему денег не даем, то заставляем его включать собственные способности и зарабатывать», – разумно подмечали мудрецы задолго до нас. Ведь одалживая, мы выглядим добрыми и хорошими, хотя только усугубляем материальную ситуацию родственников и друзей. А если не даем в долг – кажемся жадными и черствыми, хотя на самом деле подталкиваем человека к росту и самосовершенствованию.

Тем не менее, люди повсеместно продолжают наступать на одни и те же грабли: дают деньги в долг и «кусает локти» при невозможности вернуть их, берут в долг и терзаются, когда не получается сдержать слово в намеченный срок. Как избежать подобных ситуаций? Нужно соблюдать определенные правила и технику безопасности.

- *Выбираем должника по заслугам*

Чтобы минимизировать материальные потери, прежде всего, можно оценить финансовое состояние заемщика: хорошая платежеспособность – гарантия возврата средств. Можно поинтересоваться, зачем ему нужны деньги (хотя бы, чтобы знать, какие цели вы «спонсируете» и насколько они нуждаются в денежном займе). У каждого есть какая-то «долговая история», которая известна в кругу друзей или знакомых. Поинтересуйтесь этим. Человек слывет неблагонадежным – конечно, ему занимать рискованно. Можете и сами его испытать. Одолжите небольшую сумму. Не отдал – кредит доверия исчерпан. Если вернул, значит, можно и больше занять.

- *Сколько давать?*

Любой заем – рискованные инвестиции. Относитесь к ним соответственно. Поэтому, во-первых, будьте морально готовы их потерять. Во-вторых, оцените свое финансовое состояние и размер запрашиваемой суммы. Общая рекомендация такова, что отдаваемая часть не должна превышать 30% от общей суммы вашего собственного наличного капитала.

В любом случае, отдаваемая в долг сумма должна быть такой, которая не будет ущемлять ваши личные интересы и интересы вашей семьи.

- *Что написано пером*

Все серьезные долговые отношения должны подкрепляться документально. Можно обойтись и устной договоренностью, положившись на честное слово заемщика. Но отдавайте себе отчет, что при невозврате долга, вы не сможете истребовать его законным способом. Поэтому лучше всего подстраховаться письменным подтверждением сделки, тогда вы через суд сможете истребовать owed сумму не только с заемщика, но и с его наследников, родственников (если с заемщиком вдруг что-то случится).

Наиболее распространенная форма подтверждающего документа – расписка. При ее составлении не обязательно прибегать к помощи юриста. Это можно сделать самостоятельно. Закон не предусматривает особых требований к форме расписки, но, чтобы документ имел в суде доказательную силу, учтите ряд моментов.

Расписка пишется заемщиком собственноручно (при отказе вернуть долг, почерковедческая экспертиза легко докажет ее подлинность).

Текст составляется в произвольной форме, но должен отражать следующие данные: цифрой и прописью сумму, которую вы даете в долг; паспортные данные заемщика (мало ли однофамильцев); адрес его прописки и фактического места жительства. Подпись в конце документа обязательна (причем и заемщика, и ваша). Остальные пункты на ваше усмотрение. Например, оговариваете проценты, которые станут начисляться за каждый день в случае задержки выплаты долга, или же какие-либо другие штрафные санкции, к которым вынужден будет прибегнуть кредитор и т.д. Подписи свидетелей не помешают, но не обязательны.

Попросите на всякий случай от заемщика ксерокопию заполненных страниц его паспорта.

Расписку желательно заверить нотариально, но это не обязательное условие. Суд рассмотрит любой документ. Вот только нюансы без подписи нотариуса неизбежны. Например, ссылки должника на плохое самочувствие или алкогольное опьянение во время составления расписки. Да мало ли что может придумать человек, если отдавать долг очень не хочется. Конечно, экспертиза легко докажет подлинность автографа, но время вернуть не удастся. Для устранения этих нюансов еще до их возникновения лучше оформить расписку и передать деньги в присутствии нотариуса. Его подпись гарантирует подлинность документа и в случае проблем с возвратом поможет избежать

судебных тяжб: многократных заседаний, свидетелей, экспертиз, проверок и прений.

- *Долговые обязательства*

При более внушительных размерах займа лучше оформить соответствующий договор. Он имеет более весомую силу, нежели расписка, в нем детальнее можно оговорить все существенные детали, условия возврата, проценты и т. д. Он составляется не в свободной форме, а имеет определенную структуру, которая соответствует юридическим канонам. При составлении текста договора можно обратиться к юристу, либо сделать это самостоятельно, воспользовавшись типовыми образцами, которые можно найти в Интернете.

Нотариально удостоверить договор займа не обязательно, но, как и в случае с распиской, желательно (хотя это и связано с дополнительными расходами). Нотариус не только оценит юридическую правильность содержания договора, но и проверит дееспособность заемщика, а если должник состоит в браке, нотариус попросит письменное согласие супруга на получение денег займа, поскольку рассчитываться по долгу придется обоим.

Чем рискует поручитель

Поручительство – один из распространенных видов обеспечения по кредитам, особенно, при ссудах на значительную сумму. Но мало кто знает, к каким последствиям может привести обычная просьба о поручительстве.

Как минимизировать свои риски, соглашаясь стать поручителем:

1. Надо хорошо знать человека, за которого вы готовы поручаетесь. Речь идет и о личных качествах – поручиться можно только за того, кому доверяете. И о финансовом состоянии заемщика: имеет ли он работу с достойной зарплатой, недвижимость, машину, какие-то другие атрибуты материального достатка.
2. Уточните все, что касается сути обязательства: какую сумму занимает ваш знакомый, на какой срок, под какой процент, есть ли другое обеспечение по кредиту.
3. Уточните условия поручительства. Сумму, в пределах которой может наступить ваша ответственность, сроки. Например, в случае кредитования на покупку строящегося жилья поручительство зачастую требуется только до тех пор, пока недвижимость не оформлена в собственность заемщика. Разумно поинтересоваться, в каких случаях кредитор согласен отказаться от обеспечения в виде поручительства. Можно ли скорректировать его условия. Например, предусмотреть не солидарную ответственность, а субсидиарную, то есть в случае возникновения проблем с обслуживанием долга свои требования кредитор сначала должен будет предъявить заемщику. Особое внимание надо обратить на пункты по передаче долга. Если передача долга возможна, то условия ответственности поручителя за нового должника надо оговорить отдельно. Например, установить, что передача долга возможна только с согласия поручителя, а при отсутствии такового, поручительство прекращается.

Когда риски максимальны:

1. если у вас возникли малейшие сомнения в честности и аккуратности человека, попросившего вас стать поручителем.
2. если непонятны цели, на которые занимают деньги.
3. если финансовое состояние заемщика кажется вам неустойчивым, особенно если при этом нет дорогостоящего имущества, на которое можно обратить взыскание.
4. если вы перегружены собственными обязательствами.
5. если вас смущают некоторые условия договоров, например, поручительство является единственным обеспечением, или поручитель обязуется нести ответственность, даже в случае изменения условий кредитного договора.

Когда наступает ответственность поручителя?

В случае если должник не исполняет или исполняет ненадлежащим образом обеспеченные поручительством обязательства. Например, перестает платить по кредиту. По общему правилу (если в договоре не предусмотрено иное),

ответственность носит солидарный характер, то есть кредитор вправе предъявить требования сразу и к заемщику, и к поручителю, или только к одному из них. И этим одним может стать поручитель, который обязан расплатиться за должника.

Когда поручитель может чувствовать себя свободным от обязательств?

1. когда исполнено основное обязательство, то есть заемщик полностью расплатился по кредиту.
2. при изменении обеспеченного поручительством обязательства, если это увеличивает ответственность поручителя или влечет какие-то иные неблагоприятные для него последствия без его согласия.
3. поручительство прекращается с переводом долга на другое лицо, если поручитель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника.
4. когда истек срок поручительства. Бывает, что срок не установлен. Тогда оно прекращается, если кредитор в течение года со дня наступления срока исполнения обеспеченного поручительством обязательства не предъявит иска к поручителю. Если не указан срок исполнения этого обязательства – через два года после заключения договора, при условии, что за это время кредитор не предъявит иска к поручителю.
5. кредитор отказался принять надлежащее исполнение, предложенное должником или поручителем.

Ответственность поручителя

Поручитель отвечает за исполнение обязательства всем своим имуществом. Если он не выполнит требования кредитора добровольно, тот вправе обратиться в суд. Дело может дойти до таких неприятных вещей, как арест и последующая реализация имущества в оплату долга. Суд может обязать взыскивать средства в погашение долга из доходов поручителя. Все это отдельная и не очень приятная история.

Что получает поручитель, рассчитавшись по долгам?

К нему переходят права кредитора по данному обязательству, в том объеме, в котором поручитель его исполнил. Теперь он сам вправе требовать от того, за кого поручился, возвращения денег вместе с процентами на сумму, выплаченную кредитору, возмещения иных убытков, связанных с исполнением обязательств. К поручителю переходят также права залогодержателя, если обеспечением по кредиту был еще и залог. Все это, конечно, хорошо. Но если должник не считает нужным возвращать вам деньги, придется судиться, добиваться быстрого исполнения судебных решений. Это все очень хлопотно, а успех не гарантируется – у вашего визави может вдруг не оказаться имущества. Кстати, если уж дошло до разбирательств с должником, у кредитора нужно запросить все документы, подтверждающие права требования, по закону он обязан их передать.

Кредитная история или чем грозят наши долги

«Кредиторы отличаются лучшей памятью, чем должники»

Б. Франклин, американский государственный деятель

По мере того как растут объемы потребительского кредитования, банкиры все чаще сталкиваются с «плохими» долгами - невозвращенными кредитами.



Полезно помнить, что в случае невыплаты кредита заложенное имущество продается с торгов, но лишь по решению суда. Банк не может просто оформить право собственности на заложенную квартиру. Сначала имущество должно быть продано, и только потом он может истребовать причитающуюся ему сумму. При этом решение суда может быть отдалено по времени от момента невыполнения заемщиком своих обязательств. На суде у должника

есть целый арсенал вполне законных способов борьбы с кредитной организацией.

Правда, несколько лет назад в Гражданский кодекс были внесены изменения, позволяющие банкам удовлетворять свои требования к должникам, даже если у тех нет иного пригодного для проживания помещения. Для подобных нарушителей государство должно предоставлять социальное жилье. В то же время о прецедентах мы ничего не слышали. Банкиры отмечают, что должники обычно сами находят новое жилье. Не легче отобрать у нечистоплотного заемщика и предметы искусства: реализация его на аукционных торгах возможна тоже исключительно по решению суда. Еще сложнее с иными залогами, типа ценных бумаг – они могут потерять стоимость и ликвидность.

Проверка кредитной истории.

Кредитный рынок в России растет высокими темпами, поэтому желание банков снизить свои риски по выдаваемым кредитам вполне естественно. Одним из эффективных способов в зарубежной практике считается проверка кредитной истории заемщика. В этом помогут бюро кредитных историй.



Кредитная история – это информация о заемщике, переданная банком, которая хранится в бюро кредитных историй (БКИ). Согласно законодательству Российской Федерации, каждая кредитная организация должна взаимодействовать с бюро кредитных историй. Функция таких бюро – накапливать и систематизировать сведения о заемщиках. Банк же может обратиться в бюро кредитных историй с запросом данных о клиенте, который планирует взять кредит, если имеет на это письменное согласие.

Процесс создания и использования кредитных историй включает:

1. Формирование кредитной истории клиента – Кредитная история субъекта, будь то физическое или юридическое лицо, начинается с обращения в банк за кредитом. Как только Вы дали согласие на запрос информации о вас в

бюро кредитных историй данный запрос уже отражается в БКИ – на заемщика создается кредитная история клиента.

2. Передача информации в Центральный каталог кредитных историй (ЦККИ) – БКИ передает информацию в ЦККИ о наличии кредитной истории заемщика в данном бюро.
3. Хранение, оперативное добавление информации - систематизирует все сведения о том, как заемщик выполняет свои кредитные обязательства.
4. БКИ предоставляет по запросу кредитную историю заемщика в кредитную организацию, если данная организация имеет письменное согласие на такой запрос от субъекта кредитной истории. Также заемщик может обратиться в БКИ с запросом своей кредитной истории.

Что входит в кредитную историю:

1. Первая часть кредитной истории – титульный лист. Он содержит следующую информацию:
 - ФИО заемщика;
 - Дата и место рождения;
 - Паспортные данные;
 - Идентификационные данные налогоплательщика;
 - Страховой номер лицевого счета.
2. Вторая часть кредитной истории – основная. Именно ее используют банки при рассмотрении вопроса о выдаче кредита. Она включает данные о месте жительства заемщика, суммы займа, срок исполнения обязательств, данные о фактическом исполнении обязательств, погашении займа. Эта часть также может содержать факты рассмотрения судом споров по договору займа.
3. В третьей части кредитной истории содержится информация об источнике формирования кредитной истории (полное и сокращенное наименование юридического лица, единый государственный регистрационный номер юридического лица, идентификационный номер налогоплательщика, код основного классификатора предприятий и организаций). Эта часть является закрытой, которая доступна только для самого субъекта кредитной истории.

Кредитная история клиента не содержит сведений о самих покупках или имуществе заемщика. Никакая личная информация, например, медицинские данные, не могут быть в нее внесены. Кроме того, доступ к вашей кредитной истории возможен только с вашего согласия.

Часто при кредитовании банки требуют от заёмщика наличие поручителей. Кредитная история поручителя не пострадает, если заёмщик выплатит весь долг без просрочек. Если же заёмщик не хочет, или по какой-либо непредвиденной ситуации не может погасить кредит, то банк вправе требовать возврата кредита с процентами от поручителя. С момента, как заёмщик прекратил все выплаты по кредиту, ответственность за погашение кредита переходит на поручителя, и в кредитной истории поручителя появляется вся информация об этом кредите (наименование банка, выдавшего кредит; размер кредита, все просрочки и пенни). Прежде чем выступить поручителем по кредиту, даже если об этом Вас просит

лучший друг, задумайтесь о том, что впоследствии Ваша кредитная история может быть испорчена не по Вашей вине.

Информация в кредитной истории сохраняется в течение 15 лет с момента последней записи.

Зачем нужна кредитная история? Для банков это одно из средств оценки риска невыплаты заемщиком средств по кредиту. Если клиент банка уже имеет «погрешности» в кредитной истории, то велика вероятность того, что он не будет аккуратно расплачиваться по новому кредиту.

Кредитная история также необходима и заемщику. Причин для этого много:

1. Банки отказывают Вам в выдаче кредита

Узнать причину отказа в кредите сложно, так как банки ее называют крайне редко, и имеют на это полное право. Тогда заемщику разобраться в такой ситуации бывает не просто, ведь причины отказа в получении кредита, могут быть разнообразны, назовем лишь некоторые из них: плохая кредитная история, низкий доход, клиент указал минимум сведений в анкете, фиктивные справки с места работы, и это не все причины отказа в получении кредита. Но основной фактор – ваша кредитная история.

Если Вам удастся узнать причины отказа в кредите, и выяснится, что проблемы возникли из-за кредитной истории, то возможно эти проблемы устранить:

- Если отказ в получении кредита связан с вашей предыдущей кредитной историей. В ситуации, когда Вы берете повторный кредит, то ваша кредитная история будет аргументом за или против выдачи вам кредита. Если вы не вовремя погасили кредит или просрочили какой-либо платеж по прошлому кредиту, то велика вероятность получить отказ в предоставлении кредита и тут вина самого заемщика. Чтобы снизить вероятность получить отказ в выдаче кредита, надо улучшать свою репутацию перед банками. Попробуйте оформить сначала небольшие кредиты, аккуратно оплачивая все счета, и вероятность получения кредита в будущем значительно вырастет.
- Но не менее часто случаются ситуации, когда в отрицательной кредитной истории виноваты невнимательные сотрудники банков. Ошибки в оформлении документов кредиторами могут стать серьезным препятствием для потенциального заемщика и привести к тому, что он получит отказ в предоставлении кредита. Обратившись в НБКИ, ошибочную информацию будет легко исправить, и Вы сможете решить вопрос до обращения за кредитом, и не сталкиваться с таким неприятным явлением, как отказ в выдаче кредита, который отразится в кредитной истории.
- Если у вас отсутствует кредитная история, то желательно не начинать с ипотечных кредитов – начните с небольших, выплатите их без просрочек и тогда ваши шансы получить большой кредит возрастут.

2. Собираетесь взять кредит?

Для заёмщика кредитная история – способ получения особого отношения к своей персоне.

Если в вашей кредитной истории, содержатся сведения, что Вы безукоризненно исполняли все обязательства по договорам кредитования, у вас не было просрочек и все кредиты погашены, то возможно процедура проверки вашей финансовой состоятельности и принятия решения о выдаче нового кредита будет проще. Также сегодня многие банки объявили о снижении ставок по кредитам для заёмщиков с хорошей кредитной историей.

Если же ваша кредитная история, содержит информацию о невыплате кредита, просрочках платежей, наличии судебных разбирательств по вопросам возврата кредита, то и отношение к Вам банка будет соответствующее. В первую очередь это отказ в выдаче кредита или отказ в получении кредитов определенной категории, например ипотека и автокредитование. Также проверка вашей платежеспособности будет более тщательной, возможно вас попросят предоставить дополнительные обеспечения в виде залога или поручителей по кредиту. Даже если банк предоставит кредит, то условия договора кредитования будут ужесточены. Процентная ставка по кредиту будет увеличена, а кредитная линия и сроки погашения кредита - уменьшены. Помимо этого банк будет тщательно контролировать ваши выплаты на протяжении действия всего кредитного договора.

3. Хотите уберечь себя от мошенников?

Сегодня постоянно растет количество кредитов оформленных на людей, которые об этом даже не подозревают. Нам часто приходится предоставлять свои паспортные данные в различные инстанции, и нередко ими пользуются мошенники, оформляя кредит с использованием этих данных. Страдают люди, которые никогда в своей жизни не обращались за кредитом, а числятся в банке как злостные неплательщики.

Для того чтобы Вам не столкнуться с отказом при оформлении кредита, а также узнать об оформленных на Ваше имя кредитах до визита судебных приставов - следует проверять свою кредитную историю и делать это необходимо не реже одного раза в квартал.

4. Хотите контролировать правильность информации в Вашей кредитной истории?

Современный процесс кредитования стал быстрым и удобным. Многие банки предлагают оформить кредит за полчаса, и, конечно, данная услуга пользуется спросом. Минимум документов, отсутствие поручителей, небольшая анкета – этого достаточно, чтобы получить кредит, утверждают банковские специалисты. Однако на самом деле часто оказывается, что оформить кредит не так просто. Если Вы имеете не один кредит, то стоит знать, что банки контролируют Вашу кредитную историю не только при принятии решения о выдаче кредита, но и в течение всего срока действия кредитного договора. Так банки могут отследить ваше поведение в других кредитных организациях, и если хотя бы с одним из выплачиваемых кредитов у вас возникают проблемы, но и другие банки могут насторожиться и попросить досрочно погасить кредит в их кредитной организации или увеличить процент по кредиту. А может и произойти передача ошибочной информации, и поэтому нужно контролировать правильность информации, которую о Вас передает банк в бюро кредитных историй.

Механизмы взыскания долгов

Другое направление формирования кредитных отношений с населением – активно развивающаяся коллекторская деятельность. *Коллекторское агентство (КА)* – агентство, профессионально специализирующееся на взыскании просроченной дебиторской задолженности и проблемной задолженности, а также бизнес, целью которого является способствование производству платежей по задолженностям физических и юридических лиц. Большинство коллекторских агентств существуют и работают как агенты кредитора, и собирают долги за вознаграждение, формирующееся согласно количеству собранных финансовых средств в форме выплаты заранее определённых процентов от общей суммы взысканной задолженности.



Необходимо знать следующие особенности работы коллекторов:

1. Банковское сообщество профессионально занимается сбором информации о кредитах, в том числе о просроченной задолженности, и с каждым годом эта работа совершенствуется. Поэтому, не выплачивая свои долги банку, недобросовестный заемщик практически неизбежно попадет в соответствующую базу данных, а также столкнется с профессионалами по возврату денег.
2. Не каждый нарушивший договоренность с банком немедленно становится клиентом коллектора. Значительная часть короткой просрочки обусловлена забывчивостью должников, их занятостью или временными финансовыми трудностями. С короткими долгами банки предпочитают работать самостоятельно – поручать задачу их взыскания собственным службам безопасности. Во многих случаях после первых напоминаний заемщик начинает выполнять свои обязательства. Чаще всего банки самостоятельно разбираются с ипотечными и автокредитами, поскольку в большинстве случаев есть возможность реализовать заложенное имущество.
3. В большинстве коллекторских агентств взыскание долгов происходит в три этапа. Обзвон должников, так называемый софт-коллектинг. По оценкам экспертов, на этом этапе взыскивается до 30-35 % просроченной задолженности. Личный выезд к должнику, так называемый хард-коллектинг. На этом этапе возвращается также около 40-45 % долгов. Передача дела в суд, так называемый лигал-коллектинг. Но взыскание задолженности через суд для КА нежелательно. Такие разбирательства могут длиться по каждому делу и год, и два. Среди «плохих» долгов очень много мелких (от 5 до 50 тыс. рублей) и перспектива судебного взыскания вообще становится экономически невыгодной. Поэтому основной упор коллекторы делают на начальные этапы работы. Считается, что около 80-85% долгов возвращается в досудебном порядке и чем «моложе» долг, тем проще его вернуть. Легче всего с просрочкой от 30 до 90 дней.
4. Своих клиентов коллекторы делят на несколько категорий. «Объективисты» – те, кому выплатить кредит помешали резко изменившиеся обстоятельства (уволители с работы, фирма обанкротилась и т. д.). Такие заемщики более

контактны. С ними чаще всего составляются новые договоры – графики выплат по кредиту. Другая категория – «романтики-разгильдяи». Эти ни о чем не думают, берут кредиты и не торопятся возвращать. В этих ситуациях коллекторы действуют более жестко. Есть еще категория «жулик обыкновенный». Эта ситуация проходит по разделу криминальной хроники.

5. Коллектор всегда работает прежде всего в интересах кредиторов. Так, он предпочитает упрощенную форму судебного разбирательства у мирового судьи. Это ускоряет процедуру, делает ее менее затратной. Но должник может не согласиться с решением мирового судьи, и тогда дело передается в обычный суд. Коллекторы любят мировой суд еще и потому, что граждане не знают своих прав.
6. Задача коллекторов – внушить человеку, что ему есть что терять. Профессиональные коллекторы сегодня уже не горят желанием иметь «околокриминальный имидж людей с паяльником». Сами участники рынка говорят, что хороший специалист в этой области является и юристом, и финансистом, и психологом, а главный метод его работы – убеждение.
7. Конкретные методы работы КА разные, но все нацелены убедить вернуть деньги. Эмоциональный прессинг должник испытывает сполна. Коллекторы используют различные психологические способы воздействия, создавая вокруг заемщика атмосферу напряженности и неопределенности.

Схематично это выглядит так. Сначала собирают информацию о неплательщике. На ее основе составляют психологический портрет. Определяют слабые стороны должника и способы воздействия. Методы подбираются индивидуально, исходя из его личности, социального статуса, биографических фактов, кредитной истории, суммы долга, его давности и т.д. Чаще всего клиента «обрабатывают» с помощью регулярных звонков, рассылки писем-претензий, назойливых визитов домой, информирования о долге родственников заемщика, соседей и даже работодателя. Если человек дорожит репутацией на работе, то подобные звонки – фактор серьезный. А если у должника официальный оклад меньше суммы ежемесячных выплат по кредиту, то коллектор может заявить об этом в налоговую инспекцию.

Методы КА причудливым образом сочетают в себе профессиональные подходы и проверенные временем способы давления на личность. КА уверяют, что все их действия по получению долгов абсолютно законны. Так ли это? Ответить однозначно не представляется возможным. Пикантность ситуации – в отсутствии нормативно-правовой базы, регулирующей работу КА. Сегодня эта деятельность в России подчиняется общим положениям гражданского законодательства. Но они порой не учитывают все характерные особенности этой сферы. В частности, не определены правовой статус КА и условия ведения деятельности. Также отсутствует порядок взаимодействия с должниками, не установлены правила соблюдения агентствами режима конфиденциальности информации и многое другое.

8. На этом рынке достаточно мошенников. Коллекторы утверждают, что есть несколько признаков, позволяющих их распознать. Профессионал должен иметь доверенность на ведение дела от коллекторского агентства и паспорт, удостоверяющий его личность. Если человек отказывается предъявить эти

документы, обсуждать что-либо с ним нецелесообразно. Другой важнейший признак – профессионал предлагает возврат средств исключительно через кассу банка. Так что если уж пришлось иметь дело с коллекторами, тщательно проверяйте все документы, консультируйтесь с банком и ни в коем случае никому не отдавайте никаких наличных.

9. Антиколлекторы. Определить правомерность требований и корректность поведения коллекторов человеку, несведущему в юриспруденции, сложно. Поэтому неудивительно, что стали появляться компании, которые предлагают услуги по защите от собирателей долгов. Называются эти организации антиколлекторскими. «Мы оградим вас от необоснованных требований!» – именно такие слова звучат в их рекламных объявлениях.

Если банк уступил вашу задолженность коллекторскому агентству, при общении с коллекторами обратите внимание на следующее.

1. Правом взыскивать задолженность с должника обладают только уполномоченные государственные органы (Федеральная служба судебных приставов) и в установленном порядке. Процесс взыскания строго регламентирован и не предполагает физических мер воздействия. Коллекторские агентства не обладают правом взыскания. Они вправе лишь вести переговоры, но не более того.
2. Коллекторы не имеют права приходить к вам домой или на работу без вашего добровольного согласия. Приглашать или не приглашать коллекторов войти – ваш выбор. Неприкосновенность жилища – это конституционное право человека и гражданина (ст. 25 Конституции).
3. Убедитесь, что банк-кредитор действительно уступил свое право требования по кредитному договору другому юридическому лицу. Если коллекторы пришли к вам домой, то вы вправе потребовать, а коллекторы обязаны представить документ, удостоверяющий личность, доверенность, подтверждающую полномочия коллекторов, подписанную руководителем коллекторского агентства, а также оригинал или копию договора уступки права требования (цессии), по которому банк уступил право требования долга с заемщика коллекторскому агентству. С договором уступки права требования вы также сможете ознакомиться, обратившись в само коллекторское агентство. Если коллекторы отказываются представить перечисленные документы, немедленно прекратите с ними общение.
4. Действия коллекторов должны соответствовать правам, предоставленным им имеющейся у них доверенности. Так, коллектор не имеет права изымать какое-либо имущество, проводить его опись, оценку и т.п. Это могут совершать только судебные приставы-исполнители в порядке исполнительного производства. Если коллекторы превышают полномочия, предусмотренные доверенностью, а также изымают имущество, немедленно прекратите с ними общение и вызовите полицию.

Действия заемщика, испытывающего финансовые трудности

Если возникли временные финансовые затруднения и по каким-либо причинам невозможно вовремя внести ежемесячный платеж за кредит – не следует ждать, когда банк сам предъявит свои претензии, так как, пропустив без предупреждения очередной платеж, Вы, скорее всего, потеряете доверие со стороны банка. Не следует забывать еще и о бюро кредитных историй, в которые теперь сообщается о любых задержках и проблемах с платежами. Нерадивый плательщик может попасть в черные списки и потом вообще нигде и никогда не получить кредит.

В данном случае Вам необходимо:

- внимательно перечитать кредитный договор в части прав и обязанностей сторон, ответственности заемщика за нарушение срока возврата кредита;
- обратиться в банк с заявлением о невозможности полного выполнения обязательств по кредитному договору с подробным объяснением причин этих затруднений и предполагаемого срока их разрешения, а также существующих возможностей по частичному погашению кредита;
- не обострять ситуацию с банком, продолжать делать выплаты в максимальном размере, в котором можно себе позволить. Исполнение своих обязательств по кредиту является очень важным моментом. Ряд банков предлагают кредиты на погашение кредитов в других банках, причем зачастую на более благоприятных для заемщика условиях.

Как рефинансировать кредит

Темпы кредитования населения в России заметно увеличились в последние годы. Сейчас уже нередко можно встретить человека, обремененного двумя-тремя и более кредитами, в том числе различного назначения. Порой люди набирают кредиты под воздействием яркой рекламы и якобы весьма выгодных условий по займам, не читая толком договор, а потом удивляются огромным процентам по кредитам.

Нужно осознавать, что, оформив кредит, вы впоследствии вполне можете разочароваться в выбранной программе. Такое может произойти за счет проявившихся скрытых платежей или вы увидите, что по истечении времени улучшились условия по аналогичным займам, или по иным причинам.

Одним из способов облегчить свое долговое бремя может стать рефинансирование кредита. Суть данной операции такова: банк выдает новый кредит, чтобы клиент погасил старый, при этом условия нового кредита более выгодные. Но прежде чем решиться на этот шаг, необходимо учесть ряд важных моментов.

Как рефинансировать

В рамках программы рефинансирования клиент может поменять валюту, срок и, конечно, снизить ставку кредита, а также поменять ее с фиксированной на плавающую, или увеличить сумму кредита.

Многие банки предлагают рефинансирование ипотеки, и процесс выдачи кредита на погашение уже существующей ипотеки практически аналогичен процессу получения ипотеки впервые. Это означает, что от клиента требуется предоставить соответствующий пакет документов – заявление-анкету, паспорт заемщика и созаемщика, документы, подтверждающие финансовое состояние, документы по залогу, на основании которых банк в течение 7–12 рабочих дней рассматривает заявку и принимает решение.

Таким образом, оценивая для себя выгоды перекредитования, в первую очередь стоит учесть расходы на повторную подготовку документов. В зависимости от срока кредитования, остатка долга и стоимости залога они могут составить от 25 тыс. до 45 тыс. рублей. Речь идет о возможной комиссии за выдачу нового займа, оценку недвижимости независимым оценщиком и нотариальное сопровождение сделки (если необходимо). При рефинансировании в новом банке клиенту придется перерегистрировать договор купли–продажи, а потому потребуется оплатить пошлины и сборы за снятие обременения с недвижимости, регистрацию новой ипотечной сделки и права собственности в Федеральной регистрационной службе. Кроме того, скорее всего, придется заключить новый договор страхования, ведь стоимость квартиры/дома с момента покупки, вероятнее всего, изменилась.

Срок имеет значение

Банки, как правило, не готовы рефинансировать кредиты со сроком обслуживания менее полугода, а иногда требуют даже, чтобы с момента взятия кредита прошло не менее 12 месяцев. Все банки предъявляют жесткое требование – в течение

всего срока погашения существующего кредита не должно быть никаких просрочек. При этом рефинансировать ипотеку, с момента получения которой прошло более пяти лет, как правило, уже не имеет смысла. Механизм расчета ежемесячного платежа таков, что в первые годы клиент погашает в основном проценты и минимально сокращает сумму кредита.

Что еще можно рефинансировать

Большинство банков предлагают исключительно рефинансирование ипотеки. Это и понятно: ипотечная ссуда позволяет кредитору получать максимальный доход, так как срок кредитования составляет 10–30 лет. Если же вы все же решились переоформить ипотечный кредит, то, как считают эксперты, это стоит делать только в том случае, если разница между текущей и ожидаемой процентной ставкой не меньше 2%, поскольку сам по себе процесс переоформления ипотечного кредита затратный, в том числе по времени. Вам придется вновь собрать внушительный пакет документов, а также снова оплатить множество расходов, включая оценку залога и страховку.

Все большей популярностью пользуется рефинансирование кредитов наличными и кредитных карт. Минимальные ставки составляют от 18%. Для заемщиков это возможность сократить ежемесячный платеж за счет того, что процентная ставка будет ниже, чем по текущему договору, а также, возможно, увеличение срока кредита. Для владельцев кредитных карт дополнительным преимуществом является фиксированный график платежей с понятными ежемесячными платежами.

Что касается рефинансирования потребительского кредита, тут смысл ясен: потребкредиты выдаются легко и просто, но под высокие процентные ставки. При этом, как правило, сумма потребкредита сравнительно небольшая, а ставка по займу иногда может достигать 50% годовых и более.

И когда вы в поисках вариантов рефинансирования понимаете, что условия вашего займа существенно уступают условиям текущих предложений от банковских учреждений, есть прямой смысл рефинансировать долг. Так, например, если вы некоторое время назад оформили потребкредит, скажем, под 35% годовых, а сегодня банки предлагают точно такие же займы под 25-30% годовых, подобная разница обернется для вас заметной ежемесячной экономией.

Процедура рефинансирования потребительского кредита довольно проста: залог переоформляется на нового кредитора, а старый кредит гасится новыми деньгами, которые выдаст банк. Соответственно, нужно будет собрать необходимые документы, которые касаются действующего кредита, и обратиться в банк, который предлагает более выгодные условия.

Затем банк, с помощью которого вы занимаетесь рефинансированием, гасит действующий кредит. Как итог, в одном банке кредит погашается, одновременно в другом банке у клиента возникают обязательства по новому кредиту, как правило, с меньшей ставкой. Процедура рефинансирования может быть выполнена и в том банке, где у клиента был оформлен действующий кредит. В этом случае все проще, поскольку банк владеет всей информацией по кредиту и истории взаимоотношений с клиентом.

Таким образом, эксперты отмечают несколько **преимуществ перекредитования**:

- при реоформлении кредита у заемщика есть возможность снизить процентную ставку. Это можно сделать, оформив новый кредит с меньшими процентами, который и погасит предыдущий.
- осуществляя рефинансирование, заемщик может выбрать кредитную программу, согласно которой срок на выплату кредита будет значительно длиннее, чем в старом кредите, таким образом вы уменьшите сумму ежемесячных выплат по займу.
- перекредитование позволяет заемщику консолидировать все свои долги в одном банке, а также предоставляет возможность платить по всем кредитам в один день единым платежом.

Однако прежде чем начать процедуру перекредитования, стоит внимательно прочитать договор на предоставление данной банковской услуги и желательно попытаться самим произвести некоторые расчеты с тем, чтобы определиться, будет ли подобная затея выгодной.

Безусловно, рефинансирование открывает перед вами новые возможности управления собственными финансами. На текущий момент почти все крупные кредитные организации предоставляют услуги рефинансирования долгов, поэтому вы больше не привязаны к одному банку, а имеете возможность свободно искать лучшие условия. И в результате, если с умом подойти к выбору банка и подобрать подходящие условия займа, это может существенно сократить ваши издержки.

Жилищные кредиты

Надоело быть бедным? Возьми у нас ипотеку без формальностей и стань нищим!



Есть жизненные ситуации, когда без кредита решить проблему практически невозможно. Наиболее распространенной проблемой, решение которой требует кредита, является приобретение жилья.

По подсчетам экспертов только 2% россиян способны купить первую квартиру без использования ипотечного кредита. Средний же россиянин зарабатывает чуть более 330 тыс. рублей в год. При взвешенной цене квадратного метра в

России в 55 тыс. рублей, если не тратить ни копейки на жизнь, то за год можно накопить на целых 6 квадратных метров!

На сегодняшний день у человека со средним достатком, который хочет жить в отдельной квартире, есть только два варианта – ипотека и аренда. Попробуем разобраться, что же выгоднее.

Преимущества аренды:

- Рынок аренды более гибкий и намного легче найти подходящее жилье по приемлемой цене.
- Вы можете более оперативно менять привязку работа-дом.
- Вы обладаете большей финансовой гибкостью в отсутствие больших ипотечных обязательств.
- Выплаты по кредиту сейчас заметно выше среднестатистической арендной платы за сравнимую квартиру

Преимущества ипотеки:

- Жильё находится в собственности заёмщика кредита.
- Не страшен рост цен на недвижимость – сумма кредита и выплат по нему неизменна.
- Можно сдавать приобретённое жильё.
- Вы заранее знаете все свои расходы.
- В России не развит рынок долгосрочной или длительной аренды, снять квартиру в аренду, к примеру, на двадцать лет, практически нереально. А это означает, что как минимум один раз в несколько лет человека, который арендует квартиру, так или иначе будет ожидать переезд

Процентные ставки зависят от срока, суммы кредита и размера первоначального взноса, а также от того, как подтверждается доход заемщика.

Покупатель городской недвижимости делает выбор между вторичным рынком и новостройками. Параметры ипотечных сделок на этих сегментах сильно разнятся. Обычно первоначальный взнос на вторичном рынке существенно ниже, чем при сделках с новостройками, и составляет 10–15 % от стоимости квартиры.

Как правило, на первичном рынке размер первоначального взноса редко опускается ниже 30 % стоимости квартиры (в некоторых банках его размер может составлять 15–20 %). Однако если первичный взнос не превышает 30 %, то в

качестве залога банк требует внести уже имеющуюся собственность. А вот если взнос больше 30 %, то залогом становится само жилье.

Из-за дополнительных рисков, связанных со строительством, процентные ставки по ипотеке при покупке новостроек выше, чем при сделках на вторичном рынке. Как правило, эта разница составляет около 1–2 %. Повышенная ставка по ипотеке новостроек (в среднем 12,5 %) обычно устанавливается на срок строительства. После того как дом сдан в эксплуатацию и происходит оформление права собственности, ставки пересматриваются согласно условиям кредитования на вторичном рынке.

Не стоит также забывать о том, что сейчас большинство банков активно работают с риелторами. Обратившись в риелторскую компанию, можно получить предложение более выгодное, чем базовое: с более низким первоначальным взносом или процентной ставкой ниже базовой на 0,5–1 %.

Другой интересный вариант – совместные спецпрограммы банков с застройщиками. В первую очередь это касается процентной ставки: она ниже среднерыночной. Кроме того, может оговариваться возможность получения кредита без дополнительных поручителей, без промежуточного залога до оформления права собственности, с минимальным первоначальным взносом, а в некоторых случаях и вовсе без первоначального взноса.

Потенциальному заемщику также необходимо определиться со схемой платежей – аннуитетные или дифференцированные. Выбирая аннуитетный платеж, заемщик зачастую может получить в кредит большую сумму, чем по дифференцированному, поскольку в этом случае ниже требования по доходам. С другой стороны, итоговая переплата при дифференцированных платежах будет существенно меньше.

Заключая кредитный договор, заемщик должен правильно оценить свои финансовые возможности, поскольку он принимает на себя долгосрочные обязательства своевременно погашать задолженность по основному долгу и проценты за пользование кредитом. При принятии решения заемщику целесообразно также учитывать следующие риски.

- **Риск потери/снижения доходов.** Данный вид риска можно минимизировать, если ежемесячные платежи заемщика по кредитам и обязательствам составляют не более 45 % ежемесячного дохода заемщика, или страхованием.
- **Валютный риск.** Для его минимизации рекомендуется брать кредит в той валюте, в которой вы получаете основной доход.
- **Процентный риск.** При кредитах с плавающей ставкой лучше выбирать ипотечные программы, по которым плавающая ставка имеет минимальные и максимальные ограничения.
- **Риск падения стоимости залога.** Чтобы не оказаться в подобной ситуации, можно застраховать свою ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ипотечному кредиту.
- **Риск дефолта и выселения.** Для того, чтобы минимизировать задолженность, оптимизировать процесс ее погашения и сохранить жилье,

заемщику необходимо оперативно обратиться к кредитору за реструктуризацией задолженности, либо на этапе получения кредита оформить страховое обеспечение для снижения долговой нагрузки.

- **Риск утраты предмета залога.** В целях минимизации указанного риска законодательством установлено требование об обязательном страховании залогодателем предмета залога. Получение ипотечного кредита (займа) требует своевременной оплаты страховой премии.
- **Риск утраты права собственности на предмет залога (жилое помещение).** Чтобы не оказаться в подобной ситуации, можно застраховаться от риска утраты права собственности на имущество (страхование титула).
- **Риск при участии в долевом строительстве** (риск не завершения или несвоевременного завершения строительства жилого дома). Рекомендуется приобретать жилье, строительство которого осуществляется в рамках закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Получаем ипотеку: как минимизировать риски

1. Выбор программы по карману

Первоначальный взнос – одно из главных препятствий для потенциальных покупателей жилья. Далеко не каждый имеет такие сбережения. Однако сейчас наметилась явная тенденция на снижение размера первоначального взноса.

2. Заявка и документы

В некоторых банках соглашаются на подтверждение доходов по собственной форме, хотя, конечно, официальная зарплата всегда лучше. Небольшие кредитные организации, где ставки повыше, стараются конкурировать за счет скорости принятия решений, поэтому принимают решения по заявкам и копиям документов, присланных по электронной почте. На бумажных носителях их можно предоставить позже – пока идут поиски квартиры. Решение о выдаче кредита или отказе банк обычно принимает за 3-10 рабочих дней.

Потенциальному заемщику необходимо определиться со схемой платежей – аннуитетные или дифференцированные. Выбирая аннуитетный платеж, заемщик может получить в кредит большую сумму, чем по дифференцированному, поскольку в этом случае ниже требования по доходам.

Важный момент – заполнение анкеты банка на получение кредита. В ней лучше не приукрашивать действительность и не давать недействующие телефоны работодателя. Сотрудники служб безопасности не ленятся звонить по всем указанным в анкете номерам.

3. Поиск квартиры

Необходимо помнить, что приобретаемая квартира должна соответствовать требованиям, которые предъявляет к недвижимости банк, ведь она переходит в залог по кредиту. Например, многие отказываются кредитовать покупку квартир в пятиэтажках под снос, не приемлют никаких обременений на жилье (залог, рента).

Могут быть проблемы с недвижимостью, которая в собственности менее трех лет (если продавец будет настаивать на том, чтобы указать в договоре купли-продажи сумму в пределах 1 млн. рублей). Банки не поощряют такое уклонение от налогов.

Кроме того не стоит относиться к одобрению ипотечной сделки как к гарантии юридической чистоты квартиры.

4. Расчеты и страховка

Как правило, заемщик, подписав кредитный договор, закладывает в сейфовую ячейку свои средства (первоначальный взнос), а банк докладывает ту сумму, которую он одобрил ранее. Продавец получает ключи от ячейки и подписывает договор, согласно которому доступ к деньгам ему откроется после регистрации права собственности покупателя на квартиру и регистрации ипотеки. При этом, по закону ипотечная сделка с жильем регистрируется в течение пяти рабочих дней. На практике же заключения кредитного договора, закладка денег зачастую становятся настоящим испытанием: куча документов, много времени уходит на проверку, большие деньги, нервы напряжены. Сделка может занять целый день.

Ключи от квартиры продавец обычно передает после подписания акта приема-передачи. Дальше остается лишь застраховать жилье. Раньше, кроме имущественного страхования, банки часто требовали приобрести полисы страхования жизни заемщика и титула (защищает от потери права собственности). Но судебная практика сложилась не в их пользу, и теперь навязывания услуг нет. Зато есть право застраховать добровольно, что отражается на ставке по самой ипотеке.

Рисунок 1

Схема приобретения квартиры на вторичном рынке с помощью кредита



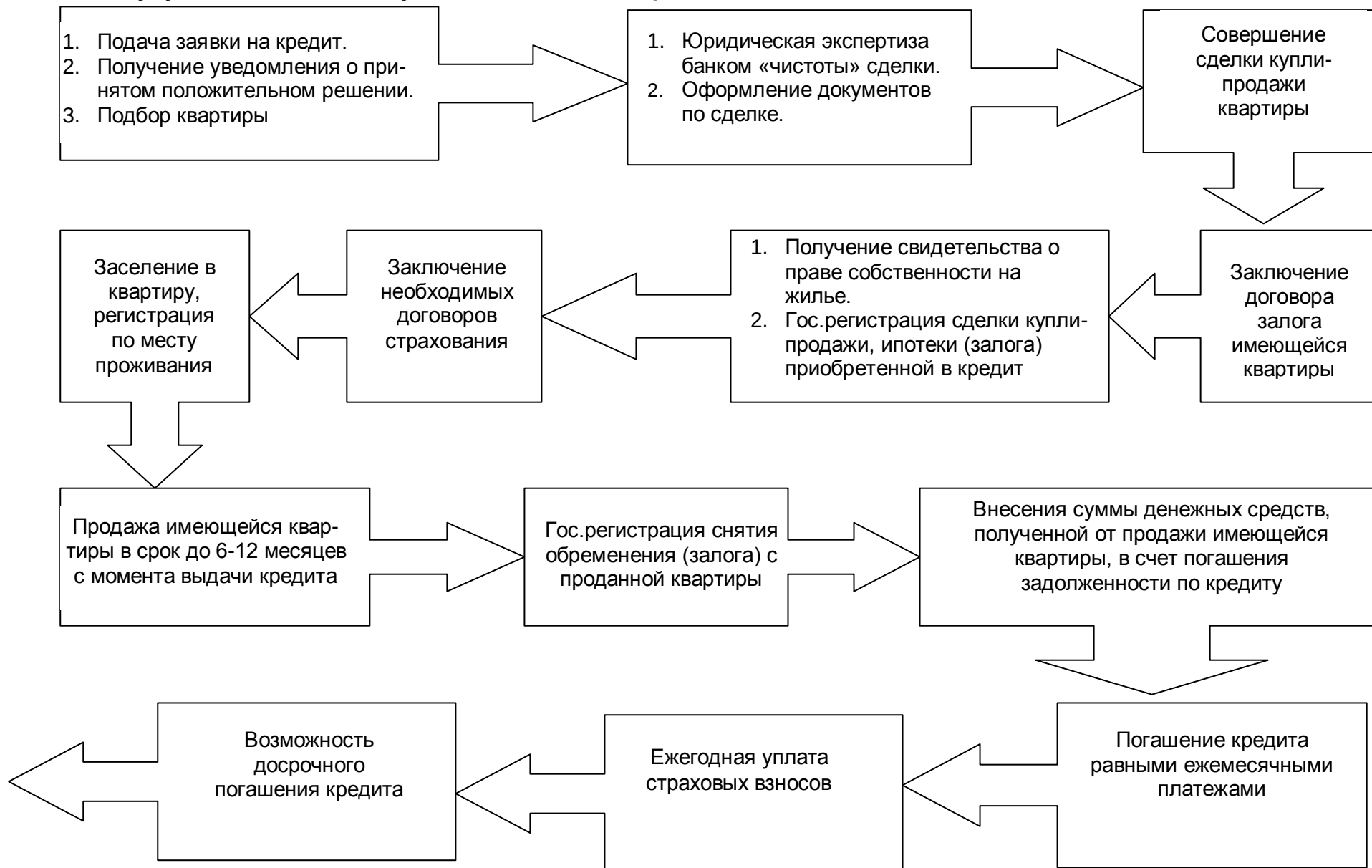
Рисунок 2

Схема приобретения квартиры на первичном рынке с помощью кредита



Рисунок 3

Схема улучшения жилищных условий с помощью кредита



Автокредитование

- Представляешь, Яна 5-й раз на права не сдала

- И что?

- А то, что машину в кредит уже купила



Как только человек решает купить автомобиль на заемные средства, начинается поиск банковских предложений, количество которых растет день ото дня. Но главное – правильно рассчитать стоимость владения кредитным автомобилем.

Конкуренция на рынке автокредитования заставляет банки предлагать потребителю все новые продукты. Процентные ставки по

автокредитам уменьшаются, а сроки кредитования, наоборот, растут. Одновременно банки развивают дополнительные сервисы, переходят на экспресс-кредитование, сокращают сроки принятия решения вплоть до одного дня. Некоторые банки продляют срок действия решения о выдаче кредита, так как зачастую приходится ждать автомобиль в нужной комплектации или желаемом цвете два-три месяца. В такой ситуации «лишний» месяц не помешает.

Более мягкими стали и требования к заемщикам. В частности, многие банки, не требуют официального подтверждения дохода потенциального клиента. Заемщик должен в первую очередь иметь возможность регулярно и безболезненно гасить задолженность. Обычно под этим подразумевается, что ежемесячный платеж не превышает 30 - 40% от дохода заемщика.

В рамках стандартных программ по автокредитованию банки требуют сразу несколько документов: справку о доходах (2-НДФЛ или по форме банка), паспорт, водительские права и копию трудовой книжки, заверенную работодателем. Также обычно предъявляются требования и по минимальному стажу на последнем месте работы (минимум 3 месяца) и общему трудовому стажу (от 1 года). Однако у большинства крупных банков есть «облегченные» программы автокредитования по двум документам. Процентные ставки по таким займам обычно на 3–5 процентных пункта выше, чем по стандартным программам.

Кредит без первого взноса, экспресс-кредит, зачет старой машины при выдаче автокредита, кредиты на подержанные машины, нулевые ссуды – весь спектр банковских программ уже трудно перечислить. И, наконец, банки предлагают совместно с дилерами или производителями спецпрограммы со льготными условиями займа.

Выбор автокредита.

Чтобы минимизировать свои риски и рационально выбрать автокредит, надо соотнести стоимость аванса плюс страховки на покупку авто с имеющимися средствами. Оценить, насколько ежемесячный платеж повлияет на бюджет, и не забыть, что через год надо будет оплатить страховку за второй год, а также про транспортный налог. При выборе кредитной программы, прежде всего, необходимо определиться с маркой и моделью автомобиля. Затем

поинтересоваться в банках и салонах, не распространяется ли на данную модель действие какой-либо спецпрограммы автокредитования: наиболее выгодные условия кредитования банки предлагают именно в рамках спецпрограмм.

При выборе программы кредитования следует обратить внимание не только на процентную ставку, но и на дополнительные комиссии, требования к минимальному первоначальному взносу. Чем больше первый взнос, тем больше шансов получить кредит.

Основными дополнительными платежами при автокредитовании могут являться сбор за оформление и комиссия за обслуживание счета, а также суммы обязательных страховок. Подчас кредит с более высокой процентной ставкой является в итоге более выгодным относительно кредита с низкой ставкой, но с большими доплатами. Поэтому ориентироваться стоит не на процент, а на реальную сумму всех выплат дополнительных (к стоимости автомобиля). Именно это надо подсчитать, чтобы минимизировать свои риски. Только узнав полную сумму, вы сможете сравнить предложения и выбрать самый выгодный кредит.

Потребительское кредитование

Знакомый взял кредит на неотложные нужды и купил себе попугая...

из личного опыта

Большинство банков под потребительскими кредитами подразумевает нецелевые ссуды гражданам. Они быстро оформляются, но дорого обходятся заемщику.

Выбрать есть из чего – тут и кредиты наличными («экспресс» и классические программы), и «товарные» POS-кредиты, которые выдаются непосредственно в магазинах.

Особенность **кредитов наличными** – небольшие суммы (обычно до 100 тыс. рублей) и отсутствие необходимости собирать множество документов. Срок займа редко превышает пять лет. При этом, несмотря на то, что такие кредиты редко берут больше чем на год, существует свой возрастной «ценз» – в ссуде могут отказать тем, кто моложе 21 года или старше 70 лет.

Еще одна отличительная особенность таких кредитов - скорость. На принятие решения банки закладывают от нескольких секунд до часа.

Экспресс-займы без справок и поручителей есть в линейках практически всех универсальных банков. Главное осознавать: чем быстрее и проще достаются вам кредитные средства, тем они дороже.



При оформлении быстрых кредитов банки стараются обходиться минимумом требований к заемщику – главное, чтобы была постоянная прописка и не менее 3–4 месяцев на последнем месте работы. Часто требуется второй документ, подтверждающий личность – загранпаспорт или водительские права, свидетельство ИНН. Но можно взять кредит и с одним документом. Естественно, чем меньше документов, тем выше оперативность банка в принятии решения о выдаче ссуды, но выше и ставка.

Кредиты по одному документу считаются самыми рискованными и даже на фоне ставок по POS-кредитам выделяются астрономическими параметрами - 50–80% годовых. Дело в том, что заемщик, не подтверждающий свою платежеспособность с помощью справки 2-НДФЛ, может оказаться проблемным или вообще мошенником, поэтому финансовый институт изначально закладывает в процентную ставку такую возможность.

Экспресс-кредиты наличными выгодны, когда необходима сумма, превышающая цену стандартной покупки в магазине, или планируется приобрести не один товар, а сразу несколько. Кроме того, сумма переплаты по ним обычно гораздо меньше, чем по POS-кредиту.

Получение **классического потребительского кредита** занимает больше времени, зато среди «плюсов» - более низкая ставка и увеличенная сумма. Банки стараются выдавать не совсем «кредиты наличными», перечисляя заемные средства по безналу, - на карточный или текущий счет клиента. Потратить эти

деньги можно на все, что угодно – от пластиковой операции до ремонта в квартире.

Нередко приобрести нужный товар или купить путевку на отдых дешевле при помощи целевого потребительского кредита, чем с помощью многофункциональной ссуды наличными. Правда, стоит учесть, что выдаваемые прямо в магазинах **POS-кредиты** (POS – от англ. point of sales) – это самые дорогие займы, эффективная ставка по которым может достигать до 100% годовых.



Неоспоримый плюс такого способа кредитования – практическая моментальная выдача ссуды на понравившийся товар. Если решение банка оказывается положительным, деньги поступают на счет магазина, а клиент получает товар.

Преимуществом POS-кредитов является возможность одолжить совсем небольшую сумму – от 2–2,5 тыс. рублей на короткий промежуток времени (от 6 месяцев до трех лет), а также легкость его оформления.

Потенциальному заемщику также надо быть готовым к тому, что кредитные программы банка в разных магазинах могут отличаться.

Главное, что необходимо изучить потенциальному заемщику, – график платежей, в котором четко прописано, сколько необходимо будет выплачивать кредитной организации ежемесячно. При этом не стоит «упираться» в процентную ставку по кредиту и тем более в красочное название займа (например, по кредиту «1,5% в месяц», ставка может составлять 28,5–60,3% годовых).

Помимо процентной ставки необходимо обратить внимание на тот факт, что в ряде банков существуют и другие платежи: плата за открытие ссудного счета, комиссия за выдачу кредита, за обслуживание кредита, за зачисление кредитных средств на счет клиента и т.п.

Примеры и иллюстрации

Пример 1.

Приложение № 1 к Кредитному договору

Вологодское отделение № 8638 Сбербанка России

(заполняется в офисе Банка (Сбербанк России))

**Информация о полной стоимости кредита, рассчитанной на основе
примерного графика платежей по кредиту.**

1. Основные параметры кредита.					
Сумма кредита (лимита кредитной линии), рублей/долларов США/евро:	700 000				
Срок кредита, мес.	360				
Процентная ставка по кредиту, % годовых:	14,00%				
до регистрации ипотеки	0,00%				
после регистрации ипотеки	14,00%				
Дата выдачи кредита	05.03.2010				
2. Комиссия банку и платежи в пользу третьих лиц, обусловленные заключением кредитного договора, размер и сроки уплаты которых известны на момент заключения кредитного договора (в валюте кредита), включенные в расчет полной стоимости кредита:					
за рассмотрение кредитной заявки	100				
единовременный платеж (тариф) за выдачу кредита	21 000				
за подключение к программе добровольного страхования жизни и здоровья заемщиков	-				
за исполнение депозитарной операции по поручению депонента (блокировка ценных бумаг в залоговом разделе счета депо)	-				
расходы по оценке предметов залога (при необходимости)	-				
расходы по страхованию предмета залога (при необходимости)	1 037				
расходы по оформлению договора залога и его государственной регистрации (при необходимости)	-				
В расчет полной стоимости кредита включены:					
платежи по погашению основного долга по кредиту;					
по уплате процентов по кредиту;					
комиссия и платежи в пользу третьих лиц, указанные в разделе 2 настоящей формы.					
3. Платежи заемщика, не включенные в расчет полной стоимости кредита: платежи, величина и /или сроки уплаты которых зависят от решения заемщика и/или варианта его поведения, а также размер и/или сроки уплаты которых не известны на момент заключения кредитного договора, в т.ч.:					
неустойка за несвоевременное погашение основного долга и/или процентов по кредиту;					
комиссия за внесение изменений в кредитный договор и договоры поручительства при изменении состава комиссий за услуги по предоставлению справок, предусмотренные тарифами банка.					
расходы по прекращению государственной регистрации ипотеки (при оформлении ипотеки)					
плата за досрочное погашение кредита (если данная плата установлена кредитным договором)					
расходы по снятию обременения с векселей Сбербанка России (при оформлении залога векселей Сбербанка России)					
расходы по разблокировке ценных бумаг в реестре акционеров (при оформлении залога ценных бумаг)					
расходы по разблокировке ценных бумаг по счету депо (при оформлении залога ценных бумаг)					
Примерный график платежей*					
Дата платежа	Денежный поток (расходы) получателя средств, вл. валюты	Платеж за расчетный период, вл. валюты			Остаток задолженности по ссуде, вл. валюты
		Проценты	Погашение основной суммы ссуды	Комиссия и другие платежи	
05.03.2010	677 862,60			22 137,40	700 000,00
05.04.2010	10 267,71	8 323,29	1 944,44	-	608 955,56

В п.1 Вы можете увидеть основные условия кредита, а в п.2 – дополнительные платежи.

При чтении кредитного договора не поленитесь найти и просуммировать все виды платежей по Вашему кредиту. Не стесняйтесь уточнять интересующие Вас вопросы у консультанта/менеджера банка. Возьмите образец договора с собой и внимательно изучите его в спокойной обстановке. Если есть возможность, посоветуйтесь с независимыми экспертами, например, с более компетентными в данном вопросе родственниками и знакомыми.

Пример 2. Холдинг «Ромир» провел среди 1000 респондентов опрос «Что такое для Вас кредит?». И вот что ответили респонденты:

2010 год:

51% – необходимость, если нужна крупная покупка;

35% – долговая яма;

12% – нормальное средство повышения уровня жизни;

2% – затрудняюсь ответить.

2012 год:

44% – необходимость, если нужна крупная покупка;

36% – долговая яма;

15% – нормальное средство повышения уровня жизни;

5% – затрудняюсь ответить.

Кредит имеет широкое значение, однако в большинстве случаев обычный потребитель представляет себе кредит как сумму денежных средств, предоставляемую кредитором заемщику – на определенный срок и на определенных условиях.

Пример 3. Бизнесмен взял кредит в размере 100 000 рублей на следующих условиях:

- ставка 10% годовых;
- срок 2 года;
- капитализация процентов ежеквартальная;
- выплата тела кредита и процентов в конце срока.

Вычислим сумму, которую должен выплатить бизнесмен в конце срока и рассчитаем сумму переплаты. (2 года = 8 кварталов)

За первый квартал начислено:

$$100\,000.00 \cdot 10 \cdot 1/4 / 100 = 2\,500.00 \text{ руб.}$$

За второй квартал начислено:

$$(100\,000.00 + 2\,500.00) \cdot 10 \cdot 1/4 / 100 = 5\,062.50 \text{ руб.}$$

За третий квартал начислено:

$$(100\,000.00 + 5\,062.50) \cdot 10 \cdot 1/4 / 100 = 7\,689.06 \text{ руб.}$$

За четвертый квартал начислено:

$$(100\,000.00 + 7\,689.06) \cdot 10 \cdot 1/4 / 100 = 10\,381.29 \text{ руб.}$$

За пятый квартал начислено:

$$(100\,000.00 + 10\,381.29) \cdot 10 \cdot 1/4 / 100 = 13\,140.82 \text{ руб.}$$

За шестой квартал начислено:

$$(100\,000.00 + 13\,140.82) \cdot 10 \cdot 1/4 / 100 = 15\,969.34 \text{ руб.}$$

За седьмой квартал начислено:

$$(100\,000.00 + 15\,969.34) * 10 * 1/4 / 100 = 18\,868.57 \text{ руб.}$$

За восьмой квартал начислено:

$$(100\,000.00 + 18\,868.57) * 10 * 1/4 / 100 = 21\,840.28 \text{ руб.}$$

В конце второго года бизнесмен должен выплатить тело кредита (100 000.00 руб.) и начисленные за этот период проценты (21 840.28 руб.). Переплата составляет 21 840.28 рублей.

Пример 4. В июле 2012 года Генеральная прокуратура проанализировала практику надзора по части защиты прав и нарушения действующего законодательства. Прокуроры нашли, что в деятельности сотрудников коллекторских агентств повсеместно «выявляются факты угроз жизни и здоровью граждан, их запугивания, избиения, вторжения в жилище, распространения порочащих их сведений». Кроме того, в Московской области выявлено несколько случаев вымогательства денег коллекторами под угрозой применения физического насилия. В Костроме вынесен приговор сотруднику коллекторского агентства, который насильно удерживал должника, ограничивая его свободу.

Всего же за время прокурорских проверок выявлено более 3,5 тыс. нарушений, внесено 967 представлений, объявлено 33 предостережения, предъявлено 654 иска, к административной ответственности привлечены 645 должностных и юридических лиц. Кроме того, возбуждено 55 уголовных дел.

Пример 5. Семья взяла кредит в банке, кредит оформили на мужа. Платили 1 год по графику. Потом сильно заболел муж, не работал. Платежи не осуществлялись в течение 10 месяцев. Накопились проценты. Через некоторое время начали звонить коллекторы с требованием заплатить 20% от суммы долга (сумму долга говорят всегда разную), угрожают тем, что банк поставит платежи в график. Семья платить не отказывается, но просит уменьшить ежемесячный платеж или рассмотреть дело через суд. На что коллекторы отвечают, что банк в суд подавать не будет, так как это не выгодно, а продаст долг под «бешеные» проценты.



Какие полномочия у коллекторской службы и как им действовать дальше?

Во-первых, семье необходимо письменно заявить свои требования коллекторам. Угроза поставить платежи в график – обман, т.к. данный долг купили коллекторы и банк уже здесь ни при чем. Необходимо изложить все доводы в письменной форме и отправить их коллекторам заказным письмом с описью вложений с уведомлением. Это будет служить в суде хоть каким то доказательством в дальнейшем. Во-вторых, штрафы в суде могут отменить по ходатайству. В третьих, никаких других полномочий, кроме как звонков и стука в дверь, у них нет никаких, т.к. нет судебного решения и исполнительного листа.

Пример 6. Посмотрите на рисунок 4. На нем изображена часть кредитного договора. В правом верхнем углу Вы можете увидеть код БКИ (бюро кредитных историй) заемщика.

Рисунок 4.

Код БКИ

Пример 7. Посмотрите, как могут выглядеть положительная и отрицательная кредитные истории (рисунок 5, рисунок 6).

Рисунок 5

Положительная кредитная история

Рисунок 6

Отрицательная кредитная история

БЮРО Кредитные истории физического лица

Код записи	Код участника	Ссылка на фото	Предоставлено
Идентификация заемщика			
Паспорт гражданина РФ	Дата выдачи	Код выдачи	Дата
Адреса			
Адрес прописки	Улица	Страна	Регион
Адрес проживания	Улица	Страна	Регион
Телефон			
Рабочий	Сотовый	Домашний	
Счета			
Кодификация своевременности платежей	Промежуток от 22 до 29 дней	Промежуток от 30 до 39 дней	Промежуток от 40 до 49 дней
Промежуток от 5 до 21 дней	Промежуток от 10 до 19 дней	Промежуток от 12 до 21 дней	Промежуток от 22 до 29 дней
Счет	Договор	Состояние	Баланс
Вид: Потребительский кредит	Договор: RUB 5505	Состояние: 10-19-2006	Баланс: RUB 7000
Спецификация: Личный	Выплата: RUB 10-05-2006	Статус: Просрочен	Задолженность: нет данных
	Выплата: RUB 10-05-2006	Дата списания: 11-01-2011	Предельная: RUB 500
	Выплата: RUB 10-05-2006	Выплата: RUB 25-05-2006	Сред. платеж: RUB 1000
	Выплата: RUB 10-05-2006	Выплата: RUB 11-01-2011	
Своевременность платежей (из 47 мес., последний - слева)			
1234567891011121314151617181920212223242526272829303132333435363738394041424344454647			

Обратите внимание на нижние части рисунков. Там Вы можете увидеть, были ли у заемщика просрочки по кредиту, и если были, то на какой срок. На основании этих данных кредитор делает вывод о кредитной истории заемщика и принимает решение о выдаче/отказе в выдаче кредита.

Пример 8. Московский банк «Софрино» дает желающим 15 тыс. руб. до зарплаты (до 30 дней) с переплатой 20% независимо от срока. Другими словами, такой кредит на месяц стоит 243,3% годовых. А если рассчитаться за кредит на следующий день, ставка составит 7300% годовых. Такому предложению позавидует любая МФО.

Пример 9. В почтовых отделениях обнаружались рекламные листовки "Почта. Мини-займ" с такими условиями: 3 тыс. руб. берешь, через семь дней возвращаешь 4599 руб. Вариантов много, этот просто самый выдающийся. Есть от чего остолбенеть: 53,3% в неделю, умножаешь на число недель в году (52), получаешь почти 2800% годовых. Не просто недешево, а запредельно дорого. А если рассчитать ставку по формуле сложных процентов, получается 473 млрд процентов годовых.

Пример 10. Рассмотрим две ситуации:

Ситуация А – покупатель приходит в магазин и покупает все, что ему нужно, без посредников.

Ситуация Б – покупатель приходит в магазин, на желаемый товар у него не хватает/вообще нет на данный момент денежных средств, магазин предлагает использование особого вида кредита – потребительского, с помощью банковской организации (Рисунок 7).

Рисунок 7

Участие кредитной организации в потребительском кредитовании



Пример 11. Ирина решила приобрести в кредит швейную машину стоимостью 29 000 рублей. При покупке она должна оплатить 15% стоимости, а на оставшуюся сумму оформить кредит. Рассчитаем, какую сумму Ирина Должна будет выплачивать ежемесячно при условиях процентной ставки 10% годовых сроком на 9 месяцев, а также определим сумму переплаты.

Сумма первоначального взноса при покупке составляет:

$$29\,000 \text{ руб.} \cdot 15/100 = 4\,350 \text{ рублей}$$

На оставшуюся сумму (29 000 – 4 350 = 24 650 рублей) Ирина оформляет кредит. Рассчитаем общую сумму к возврату:

$$\text{Сумма к возврату} = (24\,650 \cdot 10 \cdot 9/12)/100 + 24\,650 = 26\,498.75 \text{ рублей.}$$

$$\text{Сумма ежемесячных платежей составит } (26\,498.75 \text{ руб.} / 9 \text{ мес.}) = 2\,944.31 \text{ руб.}$$

Сумма переплаты составит:

$$4\,350 + 26\,498.75 - 29\,000 = 1\,848.75 \text{ руб.}$$

Задача 12. Определите, сколько месяцев, кварталов и полугодий в следующих сроках:

1. 2 года 6 месяцев.
2. 5 лет.
3. 3 года 2 месяца.
4. 11 месяцев.

Задача 13. Определите, какой кредит выгоднее для заемщика (Таблица 1)?

Таблица 1

Сравнительная таблица условий по кредиту

Условия	Кредит А	Кредит Б
Сумма кредита	36 000 руб.	36 000 руб.
Срок кредита	1 год	3 года
Проценты по кредиту	3 860 руб./мес.	1 400 руб./мес.

Пример 14. Сроки и порядок выплаты кредита разнообразны. Как правило, кредиты погашаются по частям течение всего периода кредитования. Чаще всего используются ежемесячные выплаты. Рассмотрим два способа погашения кредита:

1. Погашение *дифференцированными платежами*. При дифференцированных платежах каждый месяц погашается одинаковая часть тела кредита плюс проценты на остаток тела кредита.

Возьмем условный кредит 100 000 рублей под 12% годовых на срок 10 месяцев. Посмотрим, как распределяются дифференцированные платежи (Таблица 2).

Таблица 2

Расчет кредита с дифференцированными платежами

Месяц	Погашение тела кредита	Выплата %	Общий размер платежа	Остаток кредита
1	10 000	1 000	11 000	90 000
2	10 000	900	10 900	80 000
3	10 000	800	10 800	70 000
4	10 000	700	10 700	60 000
5	10 000	600	10 600	50 000
6	10 000	500	10 500	40 000
7	10 000	400	10 400	30 000
8	10 000	300	10 300	20 000
9	10 000	200	10 200	10 000
10	10 000	100	10 100	0

2. Погашение *аннуитетными платежами*. При аннуитетных платежах каждый месяц погашается часть кредита плюс проценты, при этом размер выплат одинаковый.

Посмотрим, как распределяются аннуитетные платежи (Таблица 4).

Таблица 4

Расчет кредита с аннуитетными платежами

Месяц	Погашение тела кредита	Выплата %	Общий размер платежа	Остаток кредита
1	9 558,21	1 000,00	10 558,21	90 441,79
2	9 653,79	904,42	10 558,21	80 788,00
3	9 750,33	807,88	10 558,21	71 037,67
4	9 847,83	710,38	10 558,21	61 189,84
5	9 946,31	611,90	10 558,21	51 243,53
6	10 045,77	512,44	10 558,21	41 197,76
7	10 146,23	411,98	10 558,21	31 051,53
8	10 247,69	310,52	10 558,21	20 803,84
9	10 350,17	208,04	10 558,21	10 453,67
10	10 453,67	104,54	10 558,21	0

Как видно, эти два вида платежей отличаются тем, что при дифференцированных платежах сумма платежей по кредиту уменьшается, а при аннуитетных платежах одинакова. Однако при применении аннуитетных платежей общая сумма переплаты больше. Соответственно, можно выбрать для себя наиболее удобную форму погашения кредита.

Пример 15. Анна решила поменять свой старый автомобиль на более новый. Анна просмотрела объявления, рассчитывая потратить около 200 000 рублей. Половина этой суммы была выручена от продажи старой машины. Оставшиеся 100 000 рублей ей обещал выдать ближайший банк. Через некоторое время оказалось, что машину с необходимым функционалом за 200 000 рублей купить не удастся, немного дороже обойдется более подходящая машина – за 250 000 рублей. В банке сообщили, что специальная кредитная программа распространяется на автомобили стоимостью не менее 300 000 рублей. В этом случае в рамках спецпредложения (кредит на 3 года под 10% годовых) при первом взносе 40% (около 120 000 рублей) автомобиль обойдется всего в 6 500 рублей в месяц. Получается, что нужно найти еще 20 000 рублей, и брать кредит придется уже не на 100 000 рублей, а на 180 000 рублей. Анна позвонила другой банк, чтобы узнать, в какую сумму ей обойдется потребительский кредит на недостающие 180 000 рублей на 3 года. Оказалось, что выплаты составят те же самые 6 500 рублей в месяц, хотя ставка по потребительскому кредиту 17% годовых, а в первом банке ей считали программу по 10% годовых в рублях.

Пример 16. Давайте рассмотрим преимущества аренды жилья и покупки его в кредит.

▪ **Преимущества аренды:**

1. США и Западная Европа наглядно доказали, что цены на недвижимость могут круто падать. И порой размер ипотечных обязательств заемщика становится больше, чем стоимость его жилья.
2. Рынок аренды более гибкий
3. Вы можете более оперативно менять привязку работа-дом
4. Долгосрочное инвестирование при грамотном управлении рисками приносит большую доходность, чем закладывается в консервативные расчеты. Кроме того, вы обладаете большей финансовой гибкостью в отсутствие больших ипотечных обязательств.

▪ **Преимущества ипотеки:**

1. Вы заранее знаете все свои расходы, если, конечно, выбрали кредит с фиксированной ставкой, и можете увереннее планировать финансовое будущее.
2. В случае снижения ставок можно перекредитоваться, уменьшив размер аннуитетного платежа.
3. Ускоренная инфляция играет на руку заемщику с фиксированным размером обязательств и осложняет жизнь инвестору. Россия же пока остается страной с довольно высокой инфляцией.

Какие еще преимущества аренды и ипотеки вы можете привести?

Пример 17. Рассмотрим пример расчета имущественного налогового вычета при покупке квартиры с использованием ипотеки.

Предположим, что человек купил в 2012 году квартиру стоимостью 3 000 000 рублей, из которых 1 250 000 оплачено за счет кредита, оформленного на 15 лет. Общая сумма начисленных процентов по кредиту составляет 520 000 рублей.

Доход физического лица за 2012 год составил 360 000 рублей.

1. Сумма, с которой будет произведен налоговый вычет, = 2 000 000 рублей (фактические расходы налогоплательщика в примере выше, но 2 000 000 - максимальная сумма вычета) + 520 000 (общая сумма процентов по кредиту) = 2 520 000 рублей.
2. Общая сумма налогового вычета = 2 520 000 * 13% (подходный налог) = 327 600 рублей.
3. Сумма налогового вычета с расходов на покупку квартиры без учета начисленных процентов = 2 000 000 рублей (максимальная сумма вычета) * 13% (подходный налог) = 260 000 рублей.
4. Сумма вычета с начисленных по кредиту процентов = 520 000 * 13% = 67 600 рублей.
5. Сумма удержанного подходного налога за 2012 год = 360 000 рублей (сумма полученного дохода за год) * 13% (подходный налог) = 46 800 рублей.

Единоновременно можно получить вычет в размере 260 000 рублей (максимальная сумма вычета * подходный налог), при условии что подходный налог, взимающийся с доходов физического лица в течение года, покрывает сумму вычета. В примере сумма подходного налога, удержанного за год, меньше причитающегося вычета. В таком случае его остаток, равный 213 200 рублей (46 800 - 260 000), переносится на последующие годы до полной его выплаты.

Сумму вычета с процентов, уплаченных по кредиту (в примере - 67 600 рублей), нужно будет получать в течение всего срока кредитования, т. е. 15 лет, так как налоговый вычет по ним предоставляется по мере их уплаты банку. Для этого необходимо каждый год подавать полный комплект документов в налоговую инспекцию. К примеру, если в 2013 году налогоплательщик уплатит в качестве процентов по кредиту 450 000 рублей, то он будет иметь право на возврат за 2013 год 271 700 рублей (213 200 рублей, перешедших с прошлого года + 450 000 рублей * 13%).

Необходимо отметить, что вышеприведенный пример верен только в случае общей совместной собственности либо в случае единоличного владения квартирой. При долевой собственности на квартиру размер вычета рассчитывается пропорционально доле в собственности.

Платежные документы по кредиту, подтверждающие уплату процентов, должны быть выписаны только на того человека, который оформил на себя вычет.

Задача 18. В отделении Сбербанка можно увидеть следующий текст:



Оставьте заявку прямо сейчас!

С кредитной картой Сбербанка Вы получаете:

- Необходимый запас денежных средств, которым легко воспользоваться в любой жизненной ситуации.
- Возможность пользоваться кредитными средствами Банка бесплатно до 50 дней при условии погашения общей суммы задолженности в льготный период¹;
- Кредитный лимит по карте: по картам Visa Classic и Standard MasterCard – от 10 000 до 200 000 рублей (не включая).
- Специальные условия для зарплатных клиентов Сбербанка²:
 - Процентная ставка по кредитной карте от 17,9% годовых;
 - Бесплатное годовое обслуживание на протяжении всего срока действия карты;
 - Выдача кредитной карты за 15 минут;
 - Оформление с единственным документом – паспортом.

Заполните заявку на сайте или позвоните по телефону 8 800 555 5550 (звонки по России – бесплатно) или +7 495 500 5550!

Узнать подробнее о [кредитных картах Сбербанка](#), а также [специальных условиях на кредитные карты](#) для клиентов, получающих зарплату на счет в Сбербанке.

¹ Проценты не начисляются на операции по оплате товаров или услуг, если общая сумма задолженности погашается в льготный период. Льготный период равен период от момента подтверждения расходной операции до крайней даты погашения задолженности и может быть до 50 дней. Льготный период распространяется только на операции по оплате товаров или услуг. На операции по снятию наличных льготный период не распространяется.

² Ознакомьтесь подробнее с условиями и тарифами для зарплатных клиентов http://sberbank.ru/ru/person/bank_cards/special/

Исходя из указанных условий кредитования, ответьте на следующие вопросы:

1. Вы приобрели данную карту и при необходимости сняли с нее 5 000 рублей. Будет ли начислен % за пользование данной суммой и если да, то в каком размере? (будет, по указанной в условиях процентной ставке 17,9%, т.к. льготный период распространяется только на оплату покупок, на снятие наличных не распространяется).
2. Вы оплатили покупку стоимостью 15 000 рублей и больше не пользовались картой. Какая сумма будет представлена к оплате по истечении года? (15 000 руб. + 17,9%).

Пример 19. Рассмотрим правила предоставления займов одной из микрофинансовой организации.

Правила предоставления займов МФО «Доступные Деньги»

1. Общие положения

1.1. Настоящие правила определяют порядок и условия предоставления займов микрофинансовой компанией «Доступные Деньги».

1.2. Настоящие Правила доступны всем лицам для ознакомления и содержат основные условия предоставления микрозаймов. Копия Правил предоставления микрозаймов размещается в месте, доступном для обозрения и ознакомления с ними любого заинтересованного лица – в офисе Компании «Доступные Деньги» и в сети Интернет на сайте www.dostupdengi.ru

1.3. Правилами предоставления микрозаймов не могут устанавливаться условия, определяющие права и обязанности сторон по договору микрозайма. В случае установления в правилах предоставления микрозаймов условий, противоречащих условиям договора микрозайма, заключенного с заемщиком, применяются положения договора микрозайма.

2. Требования к заемщикам

2.1. Займы микрофинансовой компании «Доступные Деньги» предоставляются гражданам Российской Федерации:

- в возрасте от 22 лет при условии, что срок возврата займа по договору наступает до исполнения заемщику 60 лет;
- стаж работы на текущем месте работы – не менее 2х месяцев на дату обращения за получением микрозайма;
- постоянно проживающим на территории г. Владивостока и Приморского края.

3. Цели, под которые предоставляются микрозаймы

3.1. Займы микрофинансовой компании «Доступные Деньги» предоставляются заемщикам для использования в личных целях.

4. Условия предоставления микрозаймов

4.1. Займы микрофинансовой компании «Доступные Деньги» предоставляются заемщикам в валюте Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора займа.

4.2. Микрозаймы предоставляются заемщикам на условиях, предусмотренных договорами, в сумме, не превышающей 20.000 (двадцать тысяч) рублей.

4.3. Максимальный срок предоставления микрозайма – 30 дней.

4.4. Процентная ставка по микрозаймам, предоставляемым согласно настоящему Положению, и является 2%.

4.5. Оплата процентов по договорам микрозайма осуществляется одновременно с погашением основной суммы займа или ежедневно по желанию заемщика.

5. Порядок подачи заявки на предоставление микрозайма и порядок ее рассмотрения

5.1. Лицо, подавшее заявку на предоставление займа в микрофинансовую компанию «Доступные Деньги» обязано представить документы и сведения, запрашиваемые обществом, необходимые для решения вопроса о предоставлении микрозайма и исполнения обязательств по договору займа, в порядке и на условиях, которые установлены настоящими Правилами.

5.2. При обращении Заемщика за получением займа в микрофинансовую компанию «Доступные Деньги» специалист Компании выясняет цель, на которую испрашивается микрозайм, разъясняет условия и порядок предоставления микрозайма, знакомит с перечнем документов, необходимых для его получения.

5.3. Для получения займа в микрофинансовой компании «Доступные Деньги» специалист заполняет анкету со слов заемщика.

5.4. Специалисты Компании проводят финансовую, бухгалтерскую, юридическую экспертизу представленных документов, оценивают финансовое состояние Заемщика, обеспеченность возврата микрозайма и составляют письменное заключение о возможности предоставления Заемщику микрозайма.

5.5. Заключение должно включать в себя следующие позиции:

- общие сведения о Заемщике;
- сумма испрашиваемого микрозайма;
- срок предоставления микрозайма;
- процентная ставка по договору микрозайма;
- обеспечение возврата микрозайма;

5.6. Компания вправе принять решение об отказе в предоставлении микрозайма в случаях, если:

- при проверке выявлены факты предоставления поддельных документов или недостоверных сведений;
- имела место отрицательная кредитная история заемщика или Заемщик имеет неисполненные обязательства перед бюджетом;
- платежеспособность Заемщика или предоставленное обеспечение микрозайма не удовлетворяют установленным требованиям.

- специалист Компании вправе отказать в предоставлении микрозайма без указания причин отказа, ценивая риски выдачи микрозайма по своему внутреннему убеждению.

5.7. Специалист Компании на основании принятого решения уведомляет заявителя о результатах рассмотрения заявки на предоставление микрозайма.

5.8. После устранения причин, повлекших отказ в предоставлении микрозайма, Заемщик вправе вновь обратиться в Компанию с заявлением о предоставлении займа в микрофинансовой компании «Доступные Деньги».

5.9. При положительном решении Компания заключает с Заемщиком договор о предоставлении микрозайма.

5.10. К договору микрозайма, при необходимости, прилагается график погашения микрозайма и уплаты процентов.

5.11. Предоставление микрозаймов осуществляется передачей наличных денежных средств.

6. Досье Заемщика

6.1. По каждому Заемщику, получившему положительное решение о предоставлении микрозайма формируется досье Заемщика.

6.2. Досье Заемщика содержит наименование Заемщика, его место нахождения/жительства, номер и дату договора займа, сумму займа.

6.3. В досье Заемщика помещаются все документы, полученные в результате мониторинга.

7. Контроль за исполнением договора микрозайма

7.1. Компания осуществляет контроль за соблюдением графика погашения микрозайма и оплаты процентов.

7.2. При нарушении срока возврата заемных средств, оплаты процентов за пользование ими, Компания имеет право принять установленные законодательством меры по досрочному возврату микрозайма и взысканию процентов.

7.3. По результатам проверки составляется заключение, включающее в себя анализ финансового состояния Заемщика, причин возникновения просрочки, предложения в части возможных путей решения проблемы.

7.4. Микрофинансовая компания «Доступные Деньги» за один день до даты возврата микрозайма уведомляет заемщика путем отправки SMS уведомлений.

8. Досрочное погашение микрозайма

8.1. Заемщик вправе досрочно погасить микрозайм МФО «Доступные Деньги».

8.2. Досрочное погашение микрозайма возможно с момента его получения.

8.3. При досрочном погашении Заемщик выплачивает проценты за пользование микрозаймом на день его погашения включительно.

9. Прочие условия

9.1. Компания вправе вести запись разговоров с Заемщиком. В случае возникновения споров между сторонами такая запись может быть использована в качестве доказательств в суде.

9.2. Компания вправе предоставить Заемщику повторный займ при соблюдении им всех условий Договора займа.

9.3. Компания вправе передавать и раскрывать информацию, касающуюся Договора займа или Заемщика третьим лицам кредитным бюро и коллекторским компаниям в случае не возврата займа и процентов по нему, а также государственным органам на основании соответствующих запросов.

Рассчитаем реальную сумму процентов по данному соглашению. Возьмем 20 000 руб. – сумма кредита, на 30 дней, 2%, проценты уплачиваются в конце месяца.

Сумма начисленных процентов = $(20000 \cdot 2 \cdot 30 / 30) / 100 = 400$ руб.

400 руб. – плата за пользование деньгами в течение 30 дней. Соответственно, плата за пользование в течение 1 дня составляют $400 / 30 = 13.3$ руб.

Если берем деньги на год, то получается $13.3 \text{ руб.} \cdot 365 = 4\,866.67 \text{ руб.}$, что составляет 24,33 процента годовых. Вот так 2 процента превращаются в 24,33.

Задача 20. Г-н Попов покупает в кредит автомобиль, стоимостью 743 500 рублей, причем 10% платит сразу, а на остальную сумму оформляет кредит на 5 лет под 12% годовых. Какую сумму ежемесячно он должен выплачивать?

Задача 21. Гражданин собирается взять ипотечный кредит на покупку квартиры в размере 2,5 млн. руб. на срок 10 лет. Он рассчитывает, что размер его ежемесячных платежей не будет превышать 28 000 рублей.

В таблице 5. представлены условия кредитования в банке А и в банке Б. В каком банке вы рекомендовали бы ему взять кредит?

Таблица 5.

Условия предоставления кредита в банках А и Б

Условия	Банк А	Банк Б
Годовая процентная ставка	13%	15%

Задача 22. Г-н Петров покупает в кредит холодильник, стоимостью 17 500 рублей, причем 20% платит сразу, а на остальную сумму оформляет кредит на 6 месяцев под 28% годовых. Какую сумму ежемесячно он должен выплачивать?

Задача 23. Г-н Павлов покупает в кредит музыкальный центр, стоимостью 6 500 рублей, причем 20% платит сразу, а на остальную сумму оформляет кредит на 3 месяцев под 18% годовых. Какую сумму ежемесячно он должен выплачивать?

Пример 24.

Типовой договор займа

_____, именуемое(ый, ая) в дальнейшем "Кредитор", в лице _____, действующего(ей) на основании _____, с одной стороны, и

_____, именуемое(ый, ая) в дальнейшем "Заемщик", в лице _____, действующего(ей) на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", а индивидуально – "Сторона", заключили настоящий кредитный договор (далее по тексту – "Договор") о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. "Кредитор" обязуется выдать денежные средства в размере _____ (0) рублей в кредит (далее по тексту – "Кредит"), а "Заемщик" обязуется возвратить "Кредитору" "Кредит" и уплатить проценты за пользование им и другие платежи в сроки и на условиях "Договора".

1.2. "Кредит" предоставляется "Заемщику" на следующий срок: _____.

1.3. "Заемщик" уплачивает "Кредитору" проценты за пользование "Кредитом" в размере _____ (0) процентов годовых.

1.4. Выдача "Кредита" по "Договору" производится после предоставления:

1.4.1. "Кредитору" документов, подтверждающих обеспечение "Кредита" способом, предусмотренным п. 4 "Договора".

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. "Договор" вступает в силу с _____ и действует до _____.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. "Кредитор" обязуется:

3.1.1. Предоставить "Кредит" траншами не позднее _____ г., если на момент предоставления "Кредита" не имеет место ни одно из условий, при которых "Кредитор" имеет право прекратить выдачу "Кредита" и потребовать досрочного возврата "Кредита".

3.1.2. Не предоставлять в бюро кредитных историй (зарегистрированных в соответствии с законодательством Российской Федерации) информацию о "Заемщике", предусмотренную статьей 4 ФЗ "О кредитных историях".

3.1.3. В одностороннем порядке не производить увеличение размера процентной ставки указанной в п. 1.3 "Договора".

3.2. "Заемщик" обязуется:

3.2.1. Осуществить возврат "Кредита" "Кредитору" траншами не позднее _____ г.

3.2.2. Своевременно уплачивать "Кредитору" проценты за пользование "Кредитом", а также уплачивать неустойку, убытки и расходы в случаях и в порядке, предусмотренном законодательством и "Договором".

3.2.3. При реорганизации или ликвидации, уменьшении уставного капитала, уведомить "Кредитора" за _____ рабочих дней до наступления одного из указанных событий, по требованию "Кредитора" незамедлительно погасить задолженность по "Кредиту" независимо от срока его погашения, указанного в "Договоре", уплатить причитающиеся проценты, и другие платежи, предусмотренные "Договором".

3.2.4. Письменно уведомить "Кредитора" в случае изменения организационно-правовой формы "Заемщика", его учредительных документов, юридического адреса, платежных реквизитов, смены руководителя (руководства), открытия счетов в других банках, всех имущественных (в том числе

судебных) спорах с третьими лицами, а также иных изменений, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по "Договору" в течение _____ банковских дней с момента наступления этих событий.

3.2.5. Гарантировать своевременный возврат "Кредита", процентов, неустойки, убытков, расходов "Кредитора" всеми принадлежащими ему финансовыми, материальными ресурсами и обеспечить погашение полученного "Кредита", процентов, неустойки, убытков, расходов в сроки, предусмотренные "Договором".

3.2.6. В случае снижения товарной стоимости, повреждения или гибели предмета залога, прекращения (обременения) права собственности или иного вещного права восстановить предмет залога или заменить его равноценным в течение _____ банковских дней.

3.2.7. Предоставить "Кредитору" дополнительные соглашения к договорам банковского счета по всем открытым счетам "Заемщика" в других кредитных учреждениях, удостоверяющих право "Кредитора" на безакцептное списание денежных средств со счетов "Заемщика" ("Кредит", проценты, неустойка, убытки, расходы) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения "Заемщиком" своих обязательств по "Договору". Если один из счетов, открыт у "Кредитора", то распоряжение о безакцептном списании денежных средств с этого счета считается предоставленным "Заемщиком" "Кредитору". Безакцептное списание денежных средств со счетов "Заемщика" производится платежным поручением, которое приравнивается к исполнительным документам.

3.2.8. В течение _____ банковских дней с даты открытия нового банковского счета в других банках предоставить "Кредитору" дополнительное соглашение на безакцептное списание денежных средств с нового счета "Заемщика" ("Кредит", проценты, неустойка, убытки, расходы).

3.2.9. Предоставлять "Кредитору" бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках в сроки, установленные для подачи этих отчетов в налоговый орган с отметкой налогового органа об их достоверности.

3.2.10. Предоставлять "Кредитору" справки об отсутствии задолженности перед бюджетом всех уровней и внебюджетными фондами.

3.2.11. Предоставлять по требованию "Кредитора" достоверные сведения для проверки обеспечения "Кредита" залогом, а также книгу записи залогов для контроля за ее ведением.

3.3. "Кредитор" вправе:

3.3.1. Прекратить выдачу "Кредита" и/или потребовать от "Заемщика" досрочного возврата всей суммы "Кредита" и уплаты причитающихся процентов за пользование "Кредитом" и других платежей, предусмотренных условиями "Договора", в случаях:

- неисполнения или ненадлежащего исполнения "Заемщиком" его обязательств по "Договору" по возврату "Кредита", и/или уплате процентов, и других платежей, предусмотренных "Договором", если такое неисполнение или ненадлежащее исполнение продолжается в течение периода, превышающего _____ календарных дней;

- утраты обеспечения, указанного в п. 4 "Договора" или ухудшения его условий по обстоятельствам, за которые "Кредитор" не отвечает, и непредоставления иного равноценного обеспечения в течение _____ календарных дней после утраты обеспечения;

- предъявления заявления в арбитражный суд о признании "Заемщика" несостоятельным (банкротом) в установленном законодательством порядке, а также объявление "Заемщика" несостоятельным (банкротом) в установленном законодательством порядке;

- в случае принятия решений о реорганизации, ликвидации или уменьшении размера уставного капитала "Заемщика" без письменного согласования с "Кредитором";

- при непредставлении "Заемщиком" бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках и/или справок об отсутствии задолженности перед бюджетом всех уровней и внебюджетными фондами, а также при неудовлетворительном состоянии бухгалтерского и оперативного учета (на основании акта проверки, подписанного представителем "Кредитора");

- при неудовлетворительном владении, использовании и хранении заложенного имущества, не обеспечивающих сохранность имущества (на основе акта проверки, подписанного представителем "Кредитора");
 - при непредставлении достоверных сведений для проверки обеспечения "Кредита" залогом (на основании акта проверки, подписанного представителем "Кредитора");
 - при непредставлении книги записи залогов для контроля за ее ведением (на основании акта проверки, подписанного представителем "Кредитора");
 - при установлении факта предоставления "Заемщиком" "Кредитору" недостоверных сведений, документов при заключении "Договора". Требование о досрочном возврате "Кредита", процентов, неустойки, убытков, расходов предъявляется "Заемщику" письменно в течение _____ банковских дней со дня, когда "Кредитору" стало известно о вышеперечисленных обстоятельствах с указанием срока для исполнения вышеперечисленных требований. Одновременно "Кредитор" вправе воспользоваться правом на безакцептное списание задолженности с любых счетов "Заемщика".
- 3.3.2. При наступлении случаев, указанных в п. 3.3.1 "Договора" изменить сроки возврата "Кредита", процентов, неустойки, расходов, убытков с письменным извещением "Заемщика" в течение _____ банковских дней, а "Заемщик" обязан исполнить все требования указанные в данном письменном извещении.
- 3.3.3. Отказаться от обязанности выдать "Кредит" при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что "Кредит" не будет возвращен "Заемщиком" в установленные "Договором" сроки.
- 3.3.4. По ходатайству "Заемщика", представленному не позднее, чем за _____ рабочих дней до наступления срока погашения "Кредита", пролонгировать срок возврата "Кредита".
- 3.3.5. Полностью или частично переуступить свои права и обязательства по "Договору", а также по сделкам, связанным с обеспечением возврата "Кредита", другому лицу с предварительным письменным согласием "Заемщика".
- 3.3.6. В одностороннем порядке прекратить начисление неустойки, уменьшить размер неустойки, предоставить "Заемщику" отсрочку уплаты начисленной неустойки, простить долг по неустойке.
- 3.3.7. В случае снижения товарной стоимости, повреждения или гибели предмета залога, прекращения (обременения) права собственности или иного вещного права на предмет залога потребовать от "Заемщика" восстановить предмет залога или заменить его равноценным в течение _____ банковских дней.
- 3.3.8. В случае невозврата "Заемщиком" "Кредита", начисленных по нему процентов, неустойки, расходов или убытков удовлетворить свои требования в полном объеме за счет обеспечения, указанного в п. 4 "Договора".
- 3.3.9. В случае невозврата "Заемщиком" "Кредита", начисленных по нему процентов, неустойки, расходов или убытков удовлетворить свои требования в полном объеме за счет предмета залога, указанного в п. 4 "Договора". В случае, когда суммы вырученной от реализации предмета залога, недостаточно для полного удовлетворения требований "Кредитора", "Кредитор" вправе получить недостающую сумму из другого имущества "Заемщика", на которое может быть обращено взыскание. Если сумма, вырученная при реализации предмета залога, превышает размер обязательств, подлежащих погашению, разница перечисляется "Заемщику".
- 3.3.10. В одностороннем порядке производить уменьшение размера процентной ставки, указанной в п. 1.3 "Договора", в том числе, но не исключительно, при условии принятия Банком России решений по снижению учётной ставки (ставки рефинансирования Банка России), с уведомлением об этом "Заемщика" без оформления этого изменения дополнительным соглашением. Данное изменение вступает в силу через _____ календарных дней с даты отправления "Кредитором" "Заемщику" уведомления.
- 3.4. "Заемщик" вправе:

3.4.1. При возникновении необходимости пролонгации срока возврата "Кредита" предоставить "Кредитору" ходатайство с просьбой пролонгировать срок возврата "Кредита" за _____ календарных дней до наступления срока возврата "Кредита".

3.4.2. Произвести досрочное полное или частичное погашение "Кредита" ранее сроков, установленных "Договором", с уплатой процентов, неустойки и других платежей, предусмотренных условиями "Договора" на дату погашения "Кредита", сразу после заключения "Договора", предварительно письменно уведомив "Кредитора" не менее чем за _____ календарных дней до даты возврата "Кредита" (или его части).

3.4.3. Получать кредиты в других банках, выступать поручителем, давать собственные денежные средства в заем третьим лицам, а также принимать на себя дополнительные долговые обязательства только после письменного разрешения "Кредитора".

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВОЗВРАТА КРЕДИТА

4.1. Обеспечением возврата "Кредита", процентов, неустойки, убытков, расходов "Кредитора" по "Договору" является:

4.1.1. _____ залоговой стоимостью _____ (0) рублей по договору залога № _____ от _____ г. Договор залога является приложением № _____ к "Договору". _____ подлежит страхованию "Заемщиком" на весь срок действия "Договора", если оно не было застраховано ранее.

4.1.2. Банковская гарантия по договору банковской гарантии № _____ от _____ г. Гарантом является _____. Договор банковской гарантии является приложением № _____ к "Договору".

4.1.3. Поручительство согласно договору поручительства № _____ от _____ г. Поручителем является _____. Договор поручительства, по которому предоставляется обеспечение исполнения "Договора", является приложением № _____ к "Договору". Поручитель обязуется перед "Кредитором" нести солидарную ответственность за исполнение "Заемщиком" обязательств по "Договору" и возместить "Кредитору" в случае несвоевременного исполнения "Заемщиком" обязательств сумму "Кредита", проценты за пользование "Кредитом", а также другие платежи, предусмотренные "Договором".

4.2. Договор(ы) по обеспечению "Кредита" предоставляются "Кредитору" на момент подписания "Договора".

4.3. При отсутствии или недостаточности денежных средств у "Заемщика" для погашения "Кредита", процентов, неустойки, убытков, расходов "Кредитора" вправе удовлетворить свои требования за счет обеспечения "Кредита" или иного имущества "Заемщика". При этом "Кредитор" имеет право выбора между безакцептным взысканием денежных средств со всех счетов "Заемщика" либо обращения взыскания на обеспечение "Кредита".

5. УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ И ПЛАТЕЖЕЙ

5.1. Выдача "Кредита" производится перечислением суммы "Кредита" на расчетный счет "Заемщика". Датой выдачи "Кредита" считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета "Кредитора".

5.2. Способ возврата "Кредита", уплаты процентов по "Кредиту" и других платежей по "Договору": перечисление "Заемщиком" денежных средств на корреспондентский счет "Кредитора".

5.3. Проценты за пользование "Кредитом" начисляются ежемесячно _____ числа на остаток задолженности по основному долгу, учитываемый на соответствующем ссудном счете "Заемщика" на начало операционного дня.

5.4. Расчет срока по начислению процентов за пользование "Кредитом" начинается с даты выдачи "Кредита" "Заемщику" и заканчивается датой возврата "Кредита" "Кредитору" в соответствии с условиями "Договора". Проценты выплачиваются "Заемщиком" не позднее _____ числа месяца начисления процентов.

5.5. Днем исполнения обязательств "Заемщика" по возврату "Кредита", начисленных процентов, неустойки, расходов, убытков является день поступления денежных средств на ссудный счет "Заемщика" или на соответствующие счета "Кредитора".

5.6. В случае недостаточности денежных средств, поступающих от "Заемщика" или третьих лиц для исполнения обязательств "Заемщика" в полном объеме, средства, поступившие в счет погашения задолженности по "Договору", направляются вне зависимости от назначения платежа, в первую очередь на возмещение убытков, судебных и иных расходов "Кредитора" по взысканию задолженности, далее в следующей очередности:

- на уплату неустойки;
- на уплату процентов;
- на погашение задолженности по "Кредиту".

5.7. По "Договору" "Заемщик" обязуется оплачивать следующие комиссии и дополнительные платежи:

5.7.1. Комиссию за ведение ссудного счета в размере _____ (0) рублей в год.

5.7.2. Комиссию за внесение платежей по "Договору" в размере _____ (0) рублей.

5.7.3. _____ в размере _____ (0) рублей.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. "Стороны" несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по "Договору" в соответствии с "Договором" и законодательством России.

6.2. Неустойка по "Договору" выплачивается только на основании обоснованного письменного требования "Сторон".

6.3. Выплата неустойки не освобождает "Стороны" от выполнения обязанностей, предусмотренных "Договором".

6.4. Ответственность "Кредитора":

6.4.1. В случае несвоевременной выдачи "Кредита", "Кредитор" уплачивает "Заемщику" пени в размере _____ процентов от суммы "Кредита" за каждый день просрочки предоставления "Кредита".

6.5. Ответственность "Заемщика":

6.5.1. При несвоевременном перечислении денежных средств в погашение "Кредита", несвоевременной уплате процентов или других платежей, предусмотренных "Договором", "Заемщик" уплачивает "Кредитору" пени в размере _____ процентов от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в период с даты возникновения просроченной задолженности (не включая эту дату) по дату полного погашения просроченной задолженности (включительно).

6.5.2. При несвоевременном перечислении денежных средств в погашение "Кредита", несвоевременной уплате процентов на срок более _____ календарных дней, "Заемщик" уплачивает "Кредитору" проценты за пользование "Кредитом" по повышенной ставке в размере _____ процентов годовых.

6.5.3. При несвоевременной уплате комиссий и иных дополнительных платежей "Заемщик" уплачивает "Кредитору" пени в размере _____ процентов от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки платежа.

6.5.4. При несвоевременном предоставлении "Кредитору" бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках "Заемщик" обязуется уплачивать "Кредитору" пени в размере _____ процентов от суммы "Кредита" за каждый день просрочки предоставления бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. "Договор" может быть расторгнут по соглашению "Сторон", а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из "Сторон" по основаниям, предусмотренным "Договором" и законодательством.

7.2. Расторжение "Договора" в одностороннем порядке производится только по письменному требованию "Сторон" в течение _____ календарных дней со дня получения "Стороной" такого требования.

7.3. "Кредитор" вправе расторгнуть "Договор" в одностороннем порядке в случаях:

7.3.1. Нарушения "Заемщиком" обязанностей, предусмотренных п. 3.2.2 "Договора" _____ и более раз. В этом случае "Кредитор" вправе требовать незамедлительного возврата "Кредита", процентов по "Кредиту", неустойки, убытков и расходов.

7.3.2. Предусмотренных п. 3.3.1 "Договора". В этом случае "Кредитор" вправе требовать незамедлительного возврата "Кредита", процентов по "Кредиту", неустойки, убытков и расходов.

7.4. "Заемщик" вправе расторгнуть "Договор" в одностороннем порядке в случаях:

7.4.1. Неисполнения "Кредитором" п. 3.1.1 "Договора".

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ ИЗ ДОГОВОРА

8.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из "Договора" не является для "Сторон" обязательным.

8.2. Претензионные письма направляются "Сторонами" нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению "Сторон", указанным в п. 12 "Договора".

8.3. Направление "Сторонами" претензионных писем иным способом, чем указано в п. 8.2 "Договора" не допускается.

8.4. Срок рассмотрения претензионного письма составляет _____ рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

8.5. Споры из "Договора" разрешаются в судебном порядке в _____.

9. ФОРС-МАЖОР

9.1. "Стороны" освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по "Договору" в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от "Сторон" обстоятельств.

9.2. "Сторона", которая не может выполнить обязательства по "Договору", должна своевременно, но не позднее _____ календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую "Сторону", с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

9.3. "Стороны" признают, что неплатежеспособность "Сторон" не является форс-мажорным обстоятельством.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. "Стороны" не имеют никаких сопутствующих устных договоренностей. Содержание текста "Договора" полностью соответствует действительному волеизъявлению "Сторон".

10.2. Вся переписка по предмету "Договора", предшествующая его заключению, теряет юридическую силу со дня заключения "Договора".

10.3. "Стороны" признают, что если какое-либо из положений "Договора" становится недействительным в течение срока его действия вследствие изменения законодательства, остальные положения "Договора" обязательны для "Сторон" в течение срока действия "Договора".

10.4. "Договор" составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке по одному для каждой из "Сторон".

10.5. "Стороны" обязуются сохранить строгую конфиденциальность условий "Договора", а также полученной от другой "Стороны" финансовой, коммерческой и иной информации, кроме предоставления информации в бюро кредитных историй.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

- 11.1. Приложение № _____ – "Договор залога" (копия).
 11.2. Приложение № _____ – "Договор поручительства" (копия).
 11.3. Приложение № _____ – "Договор банковской гарантии" (копия).

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

"Кредитор": юридический адрес – _____; почтовый адрес – _____; тел. – _____; факс - _____; e-mail – _____; ИНН – _____; КПП – _____; ОГРН – _____; р/с – _____ в _____ к/с _____; БИК _____.

"Заемщик": юридический адрес – _____; почтовый адрес – _____; тел. – _____; факс - _____; e-mail – _____; ИНН – _____; КПП – _____; ОГРН – _____; р/с – _____ в _____ к/с _____; БИК _____.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

- 13.1. От имени "Кредитора" _____
 13.2. От имени "Заемщика" _____

Обратите внимание на следующие условия договора:

- сумма кредита;
- срок кредита;
- порядок оплаты и размер процентов по кредиту;
- список документов, необходимых для предоставления кредита;
- схема и условия выплат заемщиком платежей по кредиту;
- права и обязанности сторон;
- условия обеспечения кредита;
- ответственность сторон;
- порядок расторжения договора;
- другие существенные условия.

Попробуйте выделить в договоре основные и дополнительные платежи.

Перед подписанием кредитного договора (по любому виду кредитования) обязательно придерживайтесь следующих рекомендаций:

1. Выясните полную стоимость кредита.
2. Выявите дополнительные ежемесячные сборы.
3. Попробуйте рассчитать сумму платежей по кредиту самостоятельно.
4. Попросите предварительный график платежей.
5. Внимательно читайте договор и все приложения к нему.
6. Возьмите договор домой, прочтите его, проконсультируйтесь с юристом.

Презентация





Кредит: хорошо или плохо?



Подготовлено по заданию Министерства финансов Российской Федерации в рамках выполнения контракта №FEFLP/OCBS-3.5
 «Разработка и реализация на пилотной основе модульных образовательных программы и прочих материалов, направленных на повышение финансовой грамотности работающего населения (по месту работы) по проекту «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»»

www.elstfbk.ru
© Министерство финансов Российской Федерации, 2013
Июнь, 2013

ЭПШ ФБК | Кредит



- **Кредитный договор** – договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

ЭПШ ФБК | Кредит



На какие цели россияне берут кредиты:

- Покупка крупной бытовой техники
- Покупка мелкой бытовой техники
- Автомобиль
- Ремонт квартиры или дома
- Недвижимость
- Образование

ЭПШ ФБК | Пример

- Холдинг «Ромир» провел среди 1000 респондентов опрос «Что такое для Вас кредит?». И вот что ответили респонденты:

- 2010 год:

- 51% – необходимость, если нужна крупная покупка;
- 35% – долговая яма;
- 12% – нормальное средство повышения уровня жизни;
- 2% – затрудняюсь ответить.

- 2012 год:

- 44% – необходимость, если нужна крупная покупка;
- 36% – долговая яма;
- 15% – нормальное средство повышения уровня жизни;
- 5% – затрудняюсь ответить.

- Кредит имеет широкое значение, однако в большинстве случаев обычный потребитель представляет себе кредит как сумму денежных средств, предоставляемую кредитором заемщику – на определенный срок и на определенных условиях.

ЭПШ ФБК | Анализ альтернативных решений и рисков



- Собираясь взять кредит, проанализируйте альтернативные варианты.
- Важно соотносить предполагаемые выплаты по кредиту со своими доходами. Считается, что оплата процентов не должна превышать 30–50 % от вашего семейного дохода.
- Учитывайте возможность наступления ситуаций, когда платить долги станет очень обременительно. Помните: если неприятность может случиться, то она случается.
- Одновременно не стоит серьезно рассчитывать на неконтролируемые позитивные ситуации (повышение зарплаты, неожиданные бонусы, премии, гонорары за еще неделанную работу).

ЭПШ ФБК | Ипотека или аренда?

■ Преимущества аренды:

1. США и Западная Европа наглядно доказали, что цены на недвижимость могут круто падать. И порой размер ипотечных обязательств заемщика становится больше, чем стоимость его жилья.
2. Рынок аренды более гибкий
3. Вы можете более оперативно менять привязку работа-дом
4. Долгосрочное инвестирование при грамотном управлении рисками приносит большую доходность, чем закладывается в консервативные расчеты. Кроме того, вы обладаете большей финансовой гибкостью в отсутствие больших ипотечных обязательств.

■ Преимущества ипотеки:

1. Вы заранее знаете все свои расходы, если, конечно, выбрали кредит с фиксированной ставкой, и можете увереннее планировать финансовое будущее.
2. В случае снижения ставок можно перекредитоваться, уменьшив размер аннуитетного платежа.
3. Ускоренная инфляция играет на руку заемщику с фиксированным размером обязательств и осложняет жизнь инвестору. Россия же пока остается страной с довольно высокой инфляцией.

ЭПШ ФБК | Кредит: преимущества и недостатки

- **Преимущества использования кредита:**
 - возможность решить крупную жизненную проблему;
 - возможность оперативного решения проблемы.
- **Недостатки использования кредита**
 - покупка обходится дороже;
 - зависимость от кредитора (сокращение сферы возможных финансовых решений).

ЭПШ ФБК | Покупки в кредит: анализ условий кредита



- Помните: предлагая кредит, банки продают свои услуги.
- Обычному человеку сложно разобраться во всех условиях. В договорах, кроме основной процентной ставки, может быть предусмотрена еще пара процентов за расчетно-кассовое обслуживание, или пара процентов за то, что банк согласился дать кредит, процент за «рассмотрение заявки», комиссию, конвертирование валюты и т.д.
- Процент по кредиту может начисляться самыми разными способами.
- Банкам законодательно предписано указывать в договоре эффективную процентную ставку – ЭПС. Но при первом обращении, ЭПС называют далеко не всегда.

ЭПШ ФБК | Пример 1.



- Бизнесмен взял кредит в размере 100 000 рублей на следующих условиях:
 - ставка 10% годовых;
 - срок 2 года;
 - капитализация процентов ежеквартальная;
 - выплата тела кредита и процентов в конце срока.
- Вычислим сумму, которую должен выплатить бизнесмен в конце срока и рассчитаем сумму переплаты.

www.elstfbk.ru

9

ЭПШ ФБК | Решение 1.

1. 2 года = 8 кварталов)
2. За первый квартал начислено:
 - $100\,000.00 \cdot 10^{-1/4}/100 = 2\,500.00$ руб.
3. За второй квартал начислено:
 - $(100\,000.00 + 2\,500.00) \cdot 10^{-1/4}/100 = 5\,062.50$ руб.
4. За третий квартал начислено:
 - $(100\,000.00 + 5\,062.50) \cdot 10^{-1/4}/100 = 7\,689.06$ руб.
5. За четвертый квартал начислено:
 - $(100\,000.00 + 7\,689.06) \cdot 10^{-1/4}/100 = 10\,381.29$ руб.
6. За пятый квартал начислено:
 - $(100\,000.00 + 10\,381.29) \cdot 10^{-1/4}/100 = 13\,140.82$ руб.
7. За шестой квартал начислено:
 - $(100\,000.00 + 13\,140.82) \cdot 10^{-1/4}/100 = 15\,969.34$ руб.
8. За седьмой квартал начислено:
 - $(100\,000.00 + 15\,969.34) \cdot 10^{-1/4}/100 = 18\,868.57$ руб.
9. За восьмой квартал начислено:
 - $(100\,000.00 + 18\,868.57) \cdot 10^{-1/4}/100 = 21\,840.28$ руб.
10. В конце второго года бизнесмен должен выплатить тело кредита (100 000.00 руб.) и начисленные за этот период проценты (21 840.28 руб.). Переплата составляет 21 840.28 рублей



www.elstfbk.ru

10

ЭПШ ФБК | Пример 2.

- Ирина решила приобрести в кредит швейную машину стоимостью 29 000 рублей. При покупке она должна оплатить 15% стоимости, а на оставшуюся сумму оформить кредит. Рассчитаем, какую сумму Ирина Должна будет выплачивать ежемесячно при условиях процентной ставки 10% годовых сроком на 9 месяцев, а также определим сумму переплаты.

- Сумма первоначального взноса при покупке составляет:
 - $29\,000 \text{ руб.} \cdot 15/100 = 4\,350 \text{ рублей}$
- На оставшуюся сумму ($29\,000 - 4\,350 = 24\,650 \text{ рублей}$) Ирина оформляет кредит.
- Рассчитаем общую сумму к возврату:
- $\text{Сумма к возврату} = (24\,650 \cdot 10 \cdot 9/12)/100 + 24\,650 = 26\,498.75 \text{ рублей.}$
- Сумма ежемесячных платежей составит ($26\,498.75 \text{ руб.} / 9 \text{ мес.}$) $2\,944.31 \text{ руб.}$
- Сумма переплаты составит $4\,350 + 26\,498.75 - 29\,000 = 1\,848.75 \text{ руб.}$

ЭПШ ФБК | Общие рекомендации



- Необходимо интересоваться ЭПС сразу.
- Особое внимание ежемесячным дополнительным сборам и комиссиям
- Попробуйте рассчитать все сами, воспользовавшись независимым кредитным калькулятором.
- Попросите предварительный график платежей.
- Внимательно читайте договор и все приложения к нему.
- Не спешите подписывать договор. Возьмите договор домой, тщательно прочитайте, проконсультируйтесь со специалистами. Не уверены? Не получили внятных разъяснений у банка? Тогда может быть лучше воздержаться от получения кредита?

Вопросы, которые необходимо задать, обращаясь за кредитом



- Есть ли годовая плата за обслуживание кредита? Какова она?
- Какова годовая процентная ставка?
- Когда необходимо производить выплаты?
- Каков минимальный ежемесячный платеж?
- Есть ли льготный период?
- Есть ли другие выплаты по кредиту, например, плата за открытие кредита и т.п.?
- Каков кредитный лимит?
- Какие штрафы предусмотрены за просроченные платежи?
- Каковы условия и термины кредита? Что напечатано мелким шрифтом?

- В п.1 Вы можете увидеть основные условия кредита, а в п.2 – дополнительные платежи.
- При чтении кредитного договора не поленитесь найти и просуммировать все виды платежей по Вашему кредиту. Не стесняйтесь уточнять интересующие Вас вопросы у консультанта/менеджера банка. Возьмите образец договора с собой и внимательно изучите его в спокойной обстановке. Если есть возможность, посоветуйтесь с независимыми экспертами, например, с более компетентными в данном вопросе родственниками и знакомыми.

ЭПШ ФБК | Кредитная история



- Кредитная история – это информация о заемщике, переданная банком, которая хранится в бюро кредитных историй.
- Согласно законодательству Российской Федерации, каждая кредитная организация должна взаимодействовать с бюро кредитных историй (БКИ).
- Функция таких бюро – накапливать и систематизировать сведения о заемщиках.
- Банк же может обратиться в бюро кредитных историй с запросом данных о клиенте, который планирует взять кредит, если имеет на это письменное согласие.

www.eisfbk.ru

15

ЭПШ ФБК | Процесс создания и использования кредитных историй



- Формирование кредитной истории клиента.
- Передача информации в Центральный каталог кредитных историй (ЦККИ).
- Хранение, оперативное добавление информации.
- БКИ предоставляет по запросу кредитную историю заемщика в кредитную организацию, если данная организация имеет письменное согласие на такой запрос от субъекта кредитной истории.
- Также заемщик может обратиться в БКИ с запросом своей кредитной истории.

www.eisfbk.ru

16

ЭПШ ФБК



- Кредитная история состоит из титульной, основной и закрытой части.
- В **титульной части**: имя, паспортные данные, ИНН и номер свидетельства пенсионного страхования заемщика.
- **Основная часть** – собственно данные о суммах кредитов, погашениях, о том, были ли допущены просрочки.
- **Закрытая часть** содержит данные об источнике формирования кредитной истории и запросах на ее получение, то есть о том, в каком банке гражданин брал кредиты и какие финансовые институты запрашивали о нем информацию.
- Попасть в БКИ данные о заемщике могут лишь с его письменного согласия. Правда, отказаться от передачи данных не просто – формы анкет-заявок на получение ссуды практически всех банков включают данный пункт. Если же согласие было дано, и заемщику стало интересно, что пишут о нем банки, есть несколько способов об этом узнать.

17

ЗПШ ФБК



Кредитные истории физического лица

Идентификация заемщика

Ид. запроса

Ид. участника

Ссылка

Предоставлено

Паспорт гражданина РФ

Номер

Дата выдачи

Жен. выдан

Дата

Адреса

Адрес прописки

Улица

Страна

Регион

Область

Район

Дата

Счета

История своевременности платежей

зеленый квадрат

 новый, норма исполнения

оранжевый квадрат

 оплата без просрочек

желтый квадрат

 просрочка от 1 до 29 дней

красный квадрат

 просрочка от 30 до 59 дней

оранжевый квадрат

 просрочка от 60 до 89 дней

красный квадрат

 просрочка от 90 до 179 дней

красный квадрат

 просрочка более 180 дней

серый квадрат

 регулярный исполнитель платежей

серый квадрат

 высечение оценок за долги

серый квадрат

 завершенный долг / перевод на исполнение

серый квадрат

 нет данных

Счет

Ид:

 Потребит. кредит

Открытие:

 Летний

Договор

Размер / лимит:

 RUB 9000

Финанс. планет:

 10-10-2009

Финанс. планет:

 10-10-2009

Выплата оц:

 Ежемесячно

Выплата:

 10-10-2009

Обслуживание:

 нет данных

Состояние

Открыт:

 10-01-2009

Статус:

 Счет закрыт

Дата статуса:

 31-10-2009

Послед. выплата:

 10-10-2009

Послед. обновление:

 20-10-2009

Баланс

Всего выплачено:

 RUB 10000

Задолженность:

 RUB 0

Просрочка:

 RUB 0

Суд. платеж:

 RUB 0

Просроч. платежей (0)

Просроч. платежей

Просрочка от 30 до 59 дней: 0

Просрочка от 60 до 89 дней: 0

Просрочка более, чем на 90 дней: 0

Своевременность платежей (за 11 мес., последний - слева)

12 зеленых квадратов

18

Вид записи	Вид участия	Состояние	Предоставлен	
Идентификация заявителя	Паспорт гражданина РФ Номер Дата выдачи Кем выдан Дата			
Адреса	Адрес проживания Улица Страна Республика Область Район Дата			
Адрес проживания	Улица Страна Республика Область Район Дата			
Телефон	Рабочий Сотовый Домашний			
Счета	Рассчитываем кредитоспособность клиентов - зеленый: чистая кредитоспособность - оранжевый: кредит без проблем - красный: проблемы от 6 до 19 дней Счет Вид: Потребный кредит Отображение: Личный Прогноз: платителю (29) Прогноз от 30 до 39 д.п. - 0 Прогноз от 40 до 49 д.п. - 0 Прогноз от 50 до 59 д.п. - 29	- оранжевый: Прогноз от 30 до 39 дней - оранжевый: Прогноз от 40 до 49 дней - красный: Прогноз от 50 до 59 дней Детали Рассчитываем: RUB 5526 Выплата: платителю: 30-05-2006 Выплата: клиенту: 31-05-2006 Выплата: дата: 31-05-2006 Выплата: 31: нет данных Отображение: нет данных Состоятельность клиента (из 47 лет, последний - клиент)	- красный: Прогноз более 191 дней - красный: Прогноз кредитоспособности - красный: Выплата: дата: 31-05-2006 Состоятельность Отобраз: 30-05-2006 Состоя: Прогноз Дата: 31-05-2011 Детали: 25-05-2006 Послед: 31-05-2011	- красный: Выходит: RUB 7000 - красный: Выходит: нет данных - красный: Прогноз: RUB 500 - красный: Состоя: RUB 1000

19

- 56% респондентов полагают, что в кредитной истории содержится информация о месте работы заемщика, а 52% — думают, что о доходах.



20

ЭПШ ФБК | Работа над ошибками



- У заемщика может быть несколько кредитных историй, даже если он брал кредит лишь однажды: банк иногда работает сразу с несколькими БКИ. При этом может различаться лишь объем информации, но не ее суть.
- Переписать кредитную историю невозможно. Ее можно лишь попытаться исправить аккуратными погашениями новых ссуд.
- Иногда на потенциальном заемщике «висят» непогашенные ссуды, полученные мошенниками по поддельным документам. Тогда необходимо обращаться в полицию.
- Но бывают и менее драматичные истории – например, заемщик погасил задолженность по кредитной карте, а закрыть ее забыл и ему начислили долг в размере 600 рублей. Даже эти несколько сотен могут повлиять на решение о предоставлении новой ссуды.
- Или, например, по почте приходит кредитка, которую человек даже не собираются активировать. Но система учета в некоторых банках устроена так, что гражданин, в адрес которого отправлена подобная карта, становится заемщиком на всю сумму кредитного лимита.

www.elstfbk.ru

21

ЭПШ ФБК | Работа над ошибками



- Нередко в кредитные истории закрадываются банальные ошибки: в написании фамилии или паспортных данных.
- Чтобы их исправить, можно пойти в банк, выдавший кредит.
- Иногда банк отказывается вносить изменения, утверждая, что никакой ошибки нет, или попросту затягивает процесс. В этом случае заявление (нотариально заверенное) о внесении изменений или дополнений в кредитную историю подается в БКИ. Об ответе банка или его отсутствии бюро сообщит в течение 30 дней. Если действительно есть ошибка, ее исправят. В противном случае придется спорить с «историей» в суде.
- Если не интересоваться своей кредитной историей, можно так и не понять, отчего отказы в ссудах от банков следуют один за другим. Ведь банки обычно не мотивируют свои решения.

www.elstfbk.ru

22

ЭПШ ФБК | Как быть, если на вас незаконно оформили кредит?

- Если вам начали звонить из банка или коллекторского агентства, требуя вернуть кредит, который вы в глаза никогда не видели, не стоит впадать в панику. Чтобы добиться правды и восстановить свое доброе имя, понадобится ледяное спокойствие.

1. пострадавшим от рук аферистов нужно садиться и писать заявление:
 - одно в банк, чтобы там начали расследование по этому делу.
 - второе в полицию. Если вы потеряли паспорт ранее, то хорошо бы прикрепить к обоим заявлениям справку о потери документа, заверенную правоохранительными органами.
2. Каждый банк имеет в своих отделениях систему видеонаблюдения. Вместе с сотрудниками банка нужно отыскать в архиве записи, датированные днем выдачи кредита. Если изображение четко покажет, что кредитный договор подписывал посторонний человек, то проблема, скорее всего, будет решена.
3. Если это не поможет, то нужно проводить экспертизу подписи, оставленную мошенником в договоре. Тут, как с ДНК, шанс на ошибку будет крайне мал, а значит и ваше доброе имя восстановлено. Еще останется, конечно, подправить кредитную историю, но с уже имеющимися доказательствами сделать это будет не сложно.

www.eisfbk.ru

23

ЭПШ ФБК | Зачем нужна кредитная история заемщику



- Банки отказывают Вам в выдаче кредита
- Собираетесь взять кредит
- Хотите уберечь себя от мошенников
- Хотите контролировать правильность информации в Вашей кредитной истории

www.eisfbk.ru

24

ЭПШ ФБК | Что не могут конфисковать у должника?

- Конфискация имущества – одна из финальных стадий возвращения долга кредитор. Данный процесс осуществляют специалисты службы судебных приставов, которые исполняют вступившее в законную силу решение суда.
- Аресту подлежат ценные вещи и предметы роскоши, рыночная стоимость которых покрывает долговые обязательства заемщика: ювелирные изделия, бытовая техника, оборудование, транспорт и т.д.
- После того как имущество оказалось под арестом должник всё ещё имеет возможность уплатить долг. Если это произойдет в течение пяти суток, то арест будет снят. Если нет, то вещь будет отправлена на продажу через государственный фонд федерального имущества.



www.eisfbk.ru

27

ЭПШ ФБК | Законодательство определяет следующий перечень вещей, которые не могут быть арестованы в следствие долговых обязательств:

1. Жильё (дом или квартира), если это единственное место, где проживает должник и его семья.
 2. Земельные участки, на которых стоит единственное жилое помещение или они предназначены для сельского хозяйства.
 3. Племенной скот, необходимый для удовлетворения минимальных потребностей семьи.
 4. Семена растений для предстоящего посева.
 5. Энергоресурсы, которые нужны для отопления жилого помещения и приготовления пищи.
 6. Предметы для занятия профессиональной деятельностью (книги, музыкальные инструменты, приборы, рабочий компьютер и т.д.).
 7. Транспортное средство должников, которые имеют инвалидность.
 8. Призы и награды, полученные за заслуги и участие в различных конкурсах.
 9. Предметы домашней обстановки и личные вещи (обувь, одежда, средства гигиены, кровать, стол и т.д.).
- Если количество вышеуказанных вещей будет превышать минимальную необходимость должника, то и они могут быть изъяты.



www.eisfbk.ru

28

ЭПШ ФБК | Действия заемщика, испытывающего финансовые трудности



- **внимательно перечитать кредитный договор в части прав и обязанностей сторон, ответственности заемщика за нарушение срока возврата кредита;**
- **обратиться в банк с заявлением о невозможности полного выполнения обязательств по кредитному договору с подробным объяснением причин этих затруднений и предполагаемого срока их разрешения, а также существующих возможностей по частичному погашению кредита;**
- **не обострять ситуацию с банком, продолжать делать выплаты в максимальном размере, в котором можно себе позволить.**

ЭПШ ФБК | Виды кредитов



1. **Потребительский кредит** — выдается на покупку каких-либо товаров или услуг. Такой займ можно оформить, например, на покупку компьютера, ремонт, путешествие. Сегодня банки выдают потребительские кредиты на сумму до 0,5 млн. рублей, хотя в некоторых учреждениях встречаются и более крупные предложения.
2. **Кредитные карты** — оформляется быстро, легко, и ею можно оплачивать любые мелкие покупки. Это ваш запасной кошелек. Лимит современных карт разнится в зависимости от типа пластика, и может составлять, как 50 тыс. рублей, так и намного выше.
3. **Автокредит** — это займ, который оформляется на покупку нового или подержанного автомобиля. Сам автомобиль выступает залогом по кредиту, поэтому с получением нужной суммы по автокредиту возникает минимум проблем. Срок займа обычно составляет 1-5 лет.
4. **Ипотека** — ипотечный кредит выдают на покупку недвижимости под залог приобретаемого жилья. Ипотеку часто оформляют на длительный срок — от 10 до 30 лет. Процентная ставка по ипотеке ниже, чем по всем остальным видам займов.

ЭПШ ФБК | Что нужно знать об ипотеке

Ипотека?



- Надо заранее и максимально подробно оговорить все условия сделки, оценить риски, изучить права и обязанности сторон, продумать варианты действий в случае возникновения проблем, а также еще раз задуматься об ответственности этого шага.
- Ипотека – это сложно, долго и дорого?
- Если внимательно отнестись к выбору кредитной программы, узнать о возможных льготах, выбрать удобный способ погашения кредита и правильно оценить будущие расходы, ипотека может стать самым простым и быстрым способом улучшения ваших жилищных условий.

ЭПШ ФБК | Как можно использовать ипотечный кредит?



- Ипотечный кредит можно получить для конкретной цели:
 - на приобретение готового жилья;
 - на приобретение земельного участка, на котором расположен жилой дом или планируется его строительство;
 - для оплаты договора на строительство жилья (или участия в строительстве жилого дома или квартиры). В этом случае залогом по кредиту будет приобретаемая недвижимость или права по договору на строительство жилья.
- Ипотечные кредиты также могут быть нецелевыми и предоставляются:
 - под залог принадлежащей заемщику недвижимости и могут быть использованы на любые нужды;
 - для погашения ранее полученного ипотечного кредита (иногда банки называют это рефинансированием кредита).

ЭПШ ФБК | Кредит на погашение кредита



- Получение кредита специально с целью погашения уже имеющегося кредита часто называют **рефинансированием**, реже - перекредитованием.
- Процесс рефинансирования включает в себя следующие этапы:
 - Получение кредита;
 - Погашение задолженности по имеющемуся кредиту;
 - Снятие обременения с объекта недвижимости, который служил залогом по погашенному кредиту;
 - Регистрация залога на объект недвижимости по новому кредиту.
- Необходимость рефинансировать ипотечный кредит возникает по разным причинам. В основном это делается для того, чтобы сделать условия кредита более выгодными, иногда – чтобы заменить одно заложенное жилье на другое.

ЭПШ ФБК | От чего зависит сумма кредита?



- Сумма ипотечного кредита, которую вы можете получить, зависит от:
 - **размера вашего дохода;**
 - **стоимости приобретаемой недвижимости;**
 - **срока кредитования;**
 - **суммы имеющихся у вас накоплений (первоначального взноса).**

ЭПШ ФБК | Платежеспособность

- Насколько будет велика сумма кредита, которую вы можете получить, в первую очередь, зависит от вашей платежеспособности.
- Платеж по кредиту не должен превышать определенной доли ваших доходов, как правило, это 40–50% (соотношение платеж/доход). При этом из ваших доходов предварительно вычитаются налоги и расходы по уже имеющимся финансовым обязательствам (платежи по ранее полученным кредитам, займам, ссудам, алименты и т.п.).
- *Например, вы хотите получить в кредит 2 млн. рублей сроком на 15 лет. При этом ваш ежемесячный доход - 40 тыс. рублей.*
- *Предварительно рассчитанная сумма ежемесячного платежа по кредиту составляет 23 тыс. рублей.*
- *Однако платеж по ипотечному кредиту не может превышать 50% от дохода заемщика, поэтому на таких условиях вы не сможете получить требуемую сумму - соотношение платеж/доход превышает допустимый показатель.*
- *Чтобы получить кредит на заявленную сумму вам придется увеличить срок погашения кредита или найти созаемщика, доходы которого восполнят недостаток ваших средств.*

ЭПШ ФБК | Стоимость приобретаемой недвижимости

- Изначально размер кредита по ипотечным программам определяется банками как процент от стоимости приобретаемого объекта недвижимости.
- Максимальная сумма кредита по ипотечным программам рассчитывается как определенный процент от **оценочной стоимости** приобретаемой недвижимости, отраженной в отчете об оценке.
- *Например, вы выбрали квартиру, стоимостью 3 млн. рублей. По условиям ипотечной программы, максимальный размер ипотечного кредита составляет 90% от оценочной стоимости квартиры.*
- *Вы, имея на руках 300 тыс. рублей, рассчитываете получить ипотечный кредит в размере 2,7 млн. рублей, что составляет 90% от стоимости квартиры. Однако оценочная компания в своем отчете оценивает данную квартиру в 2,8 миллиона рублей.*
- *Следовательно, максимальный размер кредита, который выдаст банк, составит 90% от 2,8 миллиона рублей. Получается сумма в размере 2,52 миллиона рублей, что значительно меньше суммы, на которую вы рассчитывали*

ЭПШ ФБК | Срок кредита

- Сумма кредита увеличивается или уменьшается в зависимости от того, **на какой срок** вы берете кредит. Чем больше срок погашения кредита, тем большую сумму вы сможете получить, благодаря тому, что снижается размер платежа по кредиту.
- Любая ипотечная программа имеет **ограничения по сроку кредита**, связанные с возрастом заемщика. Как правило, максимальный срок кредитования равен периоду времени от момента получения кредита до момента достижения заемщиком пенсионного возраста.
- *Например, вы готовы платить по ипотечному кредиту не больше 20 тыс. рублей в месяц. При этом вам нужен кредит на 2 млн. рублей.*
- *Если брать кредит на 15 лет, то платеж составит 23 тыс. рублей.*
- *Чтобы снизить платеж до 20 тыс. рублей, срок погашения кредита нужно увеличить до 20 лет.*
- *Например, максимальный срок кредита по условиям ипотечной программы равен 30 годам. При этом:*
- *если кредит берет тридцатилетняя женщина, она сможет взять его не больше, чем на 25 лет.*
- *если кредит берет сорокалетний мужчина, то срок кредитования – не больше 20 лет.*

www.elstbk.ru

37

ЭПШ ФБК | Первоначальный взнос

- Первоначальный взнос при ипотеке – это часть стоимости жилья, которую заемщик должен иметь в наличии, чтобы получить ипотечный кредит.
- В зависимости от программы ипотеки, первоначальный взнос может составлять от 0% до 90% стоимости приобретаемого жилья.
- Источником первого взноса при ипотеке могут быть накопления, продажа имеющегося жилья, кредит с другим целевым назначением (например, потребительский).
- *Например, вы выбрали квартиру, стоимостью 3 млн. рублей.*
- По условиям ипотечной программы, процентная ставка зависит от первоначального взноса:
 - *при К/З до 40% (включительно) – 13,55% годовых*
 - *при К/З от 40% до 60% (включительно) – 13,75% годовых*
 - *при К/З от 60% до 80% (включительно) – 14,05% годовых*
 - *при К/З от 80% до 90% (включительно) – 14,15% годовых*
- * Под Коэффициентом Кредит/Залог (К/З) понимается отношение величины предоставляемого Кредита к стоимости Предмета ипотеки.

www.elstbk.ru

38

ЭПШ ФБК | Ставки по ипотеке



- Фиксированная процентная ставка фиксируется в кредитном договоре и в течение всего срока не изменяется.
- Плавающая ставка состоит из двух частей: постоянной составляющей и переменной части, которая приравнивается к какому-либо рыночному индикатору и пересматривается с определенной периодичностью
- Комбинированная ставка в свою очередь сочетает фиксированную и плавающую ставку — первые несколько лет ставка фиксируется на определенном уровне, а потом становится плавающей.

ЭПШ ФБК | Ставки по ипотеке



- При этом у каждого вида ставок свои преимущества:
 - фиксированная ставка удобна своей стабильностью и простотой. Она интересна клиентам, которые не планируют досрочное погашение и берут кредит на длительный срок,
 - плавающая ставка может позволить получить более дешевый кредит. Она выгоднее тем заемщикам, которые планируют рассчитаться с банком в ближайшие год или два,
 - комбинированная ставка совмещает то и другое — позволяет человеку обеспечить себе «период стабильности» на первое время, а впоследствии, когда его доход, вероятно, вырастет, с меньшим риском перейти на плавающую ставку.

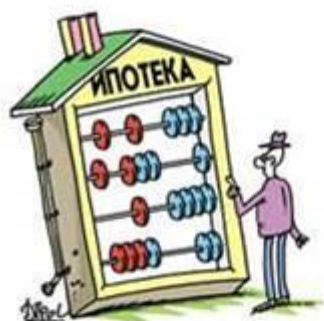
ЭПШ ФБК | Стоит ли досрочно погашать ипотечный кредит?

- Если брать ипотечный кредит на 15-20 лет, то за это время выплаты по телу займа и процентам превысят стоимость самой квартиры в 2 раза. Поэтому, если есть возможность погасить ипотечный кредит досрочно, делайте это немедленно.
- Сами банки, конечно, не заинтересованы в досрочном погашении кредита, поскольку их прибыль при этом серьезно уменьшается. Поэтому раньше они вводили различные штрафы за досрочное погашение, комиссии, моратории. Заемщики, решившие поскорее избавиться от долгового груза, много теряли на банковских "пошлинах".
- Но это все в прошлом. Еще в 2011 году был принят закон, который разрешил частично или полностью гасить кредит без всяких ограничений со стороны банка. Правда, для этого нужно заранее уведомить банк о своем решении.
- Важно, что при досрочном погашении кредита банк не сможет брать проценты за весь срок кредита, а только до того дня, когда клиент погасил весь долг. Банки по закону не могут чинить препятствия для досрочного возврата кредита, например, вводить минимальную сумму платежа. Любые подобные ограничения незаконны.
- При частичном досрочном погашении кредита банк всегда пересматривает график платежей, уменьшая либо ежемесячный платеж, либо срок кредита.

ЭПШ ФБК | Пять правил для тех, кто решил взять ипотечный кредит



1. с предельной точностью выясните, какую сумму составят единовременные расходы, возникающие при оформлении ипотечной сделки, чтобы ясно понимать, располагаете ли вы данной суммой.
2. будьте объективны, рассчитывая, какую часть своих доходов вы можете выделить на ежемесячный платеж по ипотеке, чтобы ваш уровень жизни не снизился до критической отметки.
3. в жизни каждого человека могут возникнуть финансовые затруднения, связанные с проблемами на работе или в семье. Поэтому ваши доходы за вычетом платежа по кредиту должны позволять откладывать какую-то часть средств и на создание «подушки безопасности». По мнению финансовых экспертов, ипотечный заемщик на случай финансовых трудностей должен иметь в запасе сумму на выплату трех платежей по кредиту.



4. баланс доходов и расходов необходимо рассчитать так, чтобы он соблюдался не только в текущий момент, но и в долгосрочной перспективе. Трезво взвесьте перспективы роста своих доходов, обдумайте, какие есть возможности дополнительных заработков и сколько они способны вам принести. Если у вас в планах рождение детей или крупные расходы – на ремонт, приобретение автомобиля, учебу и т. п. – учтите это: в подобных ситуациях ипотечный кредит ложится тяжелой нагрузкой.
5. нужно со всей ответственностью осознать, что если вы не сможете вовремя и в полном объеме вносить платежи по ипотечного кредиту, вы можете лишиться заложенного жилья.

ЭПШ ФБК Основные расходы по ипотечному кредиту



- Погашение основной суммы долга и уплата процентов по кредиту.
- Уплата страховых взносов по договорам страхования, заключенным в соответствии с условиями кредитного договора.
- Комиссия за сопровождение кредита (обслуживание банковского счета, пакета банковских услуг) – взимается по условиям договоров/соглашений с кредитором.
- Платежи, связанные с нарушением условий кредитного договора – неустойка (штрафы и пени), повышенные проценты или иные санкции, установленные условиями кредитного договора.

ЭПШ ФБК | Пример расчета имущественного налогового вычета при ипотеке

- Предположим, что человек купил в 2012 году квартиру стоимостью 3 000 000 рублей, из которых 1 250 000 оплачено за счет кредита, оформленного на 15 лет. Общая сумма начисленных процентов по кредиту составляет 520 000 рублей.
- Доход физического лица за 2012 год составил 360 000 рублей.
- 1. Сумма, с которой будет произведен налоговый вычет, = 2 000 000 рублей (фактические расходы налогоплательщика в примере выше, но 2 000 000 - максимальная сумма вычета) + 520 000 (общая сумма процентов по кредиту) = 2 520 000 рублей.
- 2. Общая сумма налогового вычета = 2 520 000 * 13% (подоходный налог) = 327 600 рублей.
- 3. Сумма налогового вычета с расходов на покупку квартиры без учета начисленных процентов = 2 000 000 рублей (максимальная сумма вычета) * 13% (подоходный налог) = 260 000 рублей.
- 4. Сумма вычета с начисленных по кредиту процентов = 520 000 * 13% = 67 600 рублей.
- 5. Сумма удержанного подоходного налога за 2012 год = 360 000 рублей (сумма полученного дохода за год) * 13% (подоходный налог) = 46 800 рублей.

ЭПШ ФБК |

- Единоразово можно получить вычет в размере 260 000 рублей (максимальная сумма вычета * подоходный налог), при условии что подоходный налог, взимавшийся с доходов физического лица в течение года, покрывает сумму вычета. В примере сумма подоходного налога, удержанного за год, меньше причитающегося вычета. В таком случае его остаток, равный 213 200 рублей (46 800 - 260 000), переносится на последующие годы до полной его выплаты.
- Сумму вычета с процентов, уплаченных по кредиту (в примере - 67 600 рублей), нужно будет получать в течение всего срока кредитования, т. е. 15 лет, так как налоговый вычет по ним предоставляется по мере их уплаты банку. Для этого необходимо каждый год подавать полный комплект документов в налоговую инспекцию. К примеру, если в 2013 году налогоплательщик уплатит в качестве процентов по кредиту 450 000 рублей, то он будет иметь право на возврат за 2013 год 271 700 рублей (213 200 рублей, перешедших с прошлого года + 450 000 рублей * 13%).
- Необходимо отметить, что вышеприведенный пример верен только в случае общей совместной собственности либо в случае единоличного владения квартирой. При долевой собственности на квартиру размер вычета рассчитывается пропорционально доле в собственности.
- Платежные документы по кредиту, подтверждающие уплату процентов, должны быть выписаны только на того человека, который оформил на себя вычет.

ЭПШ ФБК | Если вам положен материнский капитал

- Право на получение материнского (семейного) капитала (МСК) возникает:
 - у женщины, родившей или усыновившей второго ребенка начиная с 1 января 2007 года.
 - у женщины, родившей или усыновившей третьего ребенка (или последующих детей) начиная с 1 января 2007 года, если ранее она не воспользовалась правом на дополнительные меры государственной поддержки.
 - Получателем МСК также может стать мужчина, являющийся единственным усыновителем второго, третьего ребенка или последующих детей, ранее не воспользовавшийся правом на дополнительные меры государственной поддержки, если решение суда об усыновлении вступило в законную силу начиная с 1 января 2007 года.



www.elstfbk.ru

47

ЭПШ ФБК | Как можно использовать?

- Средства МСК могут быть использованы:
 - На образование детей (в том числе на оплату проживания в общежитии, содержание ребенка в образовательном учреждении, реализующем основную общеобразовательную программу дошкольного образования и (или) основные образовательные программы начального общего, основного общего и среднего (полного) общего образования),
 - На формирование пенсии матери
 - На улучшение жилищных условий.



www.elstfbk.ru

48

ЭПШ ФБК | Улучшение жилищных условий:



- приобретение или строительство жилья (включая участие в жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных кооперативах);
- строительство, реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемые гражданами без привлечения подрядной организации;
- уплата первоначального взноса при получении кредита, в том числе ипотечного, на приобретение или строительство жилья;
- погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу), в том числе ипотечному, на приобретение или строительство жилья или погашение ранее предоставленного кредита (займа) на приобретение или строительство жилья (за исключением штрафов, комиссий, пеней за просрочку исполнения обязательств по указанному кредиту (займу)), в том числе по кредиту (займу), обязательство по которому возникло у лица, получившего сертификат, до возникновения права на получение средств материнского (семейного) капитала.

www.elstfbk.ru

49

ЭПШ ФБК | Как направить МСК на улучшение жилищных условий?



- Получатель материнского капитала подает заявление о распоряжении средствами МСК в территориальный орган Пенсионного фонда РФ по месту жительства.
- В заявлении он указывает вид расходов, на которые направляются средства МСК (оплата кредита, покупка квартиры, строительство), а также размер указанных средств.
- При этом к данному заявлению в обязательном порядке прикладываются документы в соответствии с утвержденным перечнем, который можно посмотреть на сайте ПФР.
- Более подробно с информацией о том, в каких случаях в какие сроки необходимо оформить жилое помещение в общую собственность указанных лиц, можно ознакомиться в подп. г) п. 8; подп. в) п. 9; подп. в) п. 10; подп. д) п. 11; подп. в) п. 12; подп. ж) п. 13 «Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий» (утв. постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862).

www.elstfbk.ru

50

ЭПШ ФБК | Автокредитование

- Если человек решает купить автомобиль на заемные средства, начинается поиск банковских предложений, количество которых растет день ото дня.
- Главное – правильно рассчитать стоимость владения кредитным автомобилем!!!

www.elstfbk.ru

51

ЭПШ ФБК | Автокредит: оцените свои возможности**1. Выбор автомобиля.**

- Сначала надо выбрать транспортное средство и уже после этого искать наиболее выгодную кредитную программу для данной модели, а не наоборот.

2. Выбор кредита.

- Помимо стандартных программ автокредитования, есть спецпредложения финансовых институтов с автопроизводителями (они дотируют часть процентной ставки), а также кредитные программы автобанков, собственно и принадлежащих этим самым автопроизводителям.

3. Размер страховки**4. Кредит на подержанное (тем более отечественное) авто обойдется дороже, чем ссуда на приобретение новенькой иномарки.****5. Транспортный налог**

www.elstfbk.ru

52

ЭПШ ФБК | Потребительский кредит



www.elstbk.ru

53

ЭПШ ФБК | Потребительские кредиты



- **Кредит наличными**
 - Экспресс-займ
 - Классический потребительский кредит
- **POS-кредиты (POS – от англ. point of sales)**

www.elstbk.ru

54

ЭПШ ФБК | Примеры

- **Пример 1.** Один банк дает желающим 15 тыс.руб. до зарплаты (до 30 дней) с переплатой 20% независимо от срока. Другими словами, такой кредит на месяц стоит 243,3% годовых. А если рассчитаться за кредит на следующий день, ставка составит 7300% годовых. Такому предложению позавидует любая МФО.
- **Пример 2.** В почтовых отделениях обнаружались рекламные листовки "Почта. Мини-займ" с такими условиями: 3 тыс. руб. берешь, через семь дней возвращаешь 4599 руб. Есть чему удивиться: 53,3% в неделю, умножаешь на число недель в году (52), получаешь почти 2800% годовых. А если рассчитать ставку по формуле сложных процентов, получается 473 млрд. процентов годовых.

ЭПШ ФБК | Потребительский кредит: какой выбрать?



- Экспресс-кредиты наличными стоит выбирать, когда необходима сумма, превышающая цену стандартной покупки в магазине, или планируется приобрести не один товар, а сразу несколько.

Взять POS-кредит прямо в магазине однозначно обойдется дороже. Процентная ставка по такому займу зависит в том числе и от вида товара. Правда, особую популярность в последние годы приобрели специальные программы по кредитам без переплаты, когда совокупность платежей по кредиту равна стоимости товара, что достигается за счет скидки от торговой организации.

- Плюсом POS-кредитов выглядит и возможность одолжить совсем небольшую сумму на короткий промежуток времени

ЭПШ ФБК | Что надо помнить при выборе потребительского кредита

- Решение о получении потребительского кредита должно быть ответственным
- Внимательно изучите всю информацию о кредите и условиях его обслуживания (погашения)
- Внимательно изучите кредитный договор и другие документы
 - Не спешите подписывать документы
 - Если какие-либо условия кредитования Вам не понятны, просите разъяснения и соответствующие документы у сотрудников банка, уточняйте интересующие Вас вопросы
 - Еще раз спокойно оцените свои возможности по своевременному возврату кредита и уплате всех причитающихся платежей
- Подписывайте кредитный договор (иные документы банка), только если Вы уверены в том, что все его условия Вам понятны, Вы точно представляете, какие платежи и когда Вам необходимо будет произвести, и Вы убеждены, что сможете это сделать.

ЭПШ ФБК | Советы заемщику



- Не нужно выбирать банк только потому, что у него самые низкие декларируемые процентные ставки
- Требуйте от банка-кредитора письменного подтверждения согласия на предоставления кредита
- Не оформляйте покупку квартиры без профессиональной технической экспертизы и проверки юридической чистоты квартиры (проверке «чистоты титула»).
- Не подписывайте документы без предварительного ознакомления с ними. Не спешите при заключении сделки. Попросите у своего контрагента копии договоров, внимательно ознакомьтесь с ними и, если у вас возникли вопросы, постарайтесь их решить до момента подписания документов.

ЭПШ ФБК

ВОПРОСЫ

www.elsfbk.ru

ЭПШ ФБК

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!



www.elsfbk.ru

101990, Москва, ул. Мясницкая, д.44/1

Телефон +7 (495) 737 5353

Факс +7 (495) 737 5347

E-mail els@fbk.ru

В помощь тьютору (дорожная карта)

Вводная часть. «Кредит: преимущества и недостатки»

1. В начале занятия объяснить слушателям, что такое кредит, в чем его основные преимущества и недостатки (слайды 2 – 4, примеры 1, 2, 3, 11, 12, 13).
2. Рассмотреть со слушателями преимущества и недостатки кредитов, в том числе сравнить ипотеку и аренду жилья (слайды 5 – 7, примеры 1, 3, 13).
3. Рассказать слушателям, на что надо обратить внимание при изучении условий договора (слайд 12 – 14).
4. Уделить особое внимание уделить тому, как не попасть в кредитные ловушки и охладить «кредитный пыл» граждан.
5. Обсудить со слушателями, как правильно давать и брать в долг. Отдельное внимание уделить вопросам, связанным с возможными рисками поручителей

Раздел 1. «Кредитная история или чем грозят наши долги»

6. Раскрыть понятие «кредитная история» и обратить особое внимание на необходимость ее сохранения (слайды 15-20, примеры 6, 7).
7. Спросить слушателей, знают ли они как можно проверить и, при необходимости, исправить свою кредитную историю? (слайды 21-28)
8. Разъяснить слушателям механизм взыскания долгов (слайды 25-28, пример 4)
9. Вопрос для контроля знаний: кто такие коллекторы?
10. Рассказать слушателям о том, что надо делать, если они не в состоянии уплатить кредит (слайд 29, пример 5)

Раздел 2. «Жилищные кредиты»

11. Рассмотреть общие вопросы, какие бывают кредиты (слайд 30)
12. Раскрыть особенности ипотечных кредитов (слайды 31-50, пример 19).
13. Спросить слушателей, знают ли они чем отличаются условия кредитования при покупке квартиры в новостройке и на вторичном рынке жилья.
14. Уделить особое внимание возможным ипотечным рискам при покупке жилья в кредит.
15. Описать основные рекомендации приобретения недвижимости с помощью кредита (слайд 42)
16. Вопрос для контроля знаний: чем аннуитетные платежи отличаются от дифференцированных (пример 14).

Раздел 3. «Автокредитование»

17. Рассмотреть особенности автокредитов (слайды 51-52, примеры 15, 18)

18. Обсудить со слушателями, на что необходимо обратить внимание при выборе автокредита.

Раздел 4. «Потребительское кредитование»

19. Спросить у слушателей, кто из них брал потребительский кредит? Какова была итоговая сумма переплата? (слайд 53, примеры 20, 21)
20. Рассказать о специфике кредитов наличными (слайды 54-55, примеры 8, 9, 17)
21. Уделить особое внимание выбору конкретного потребительского кредита (слайд 56, примеры 10, 11)
22. Рассмотреть основные моменты, связанные с рефинансированием кредитов
23. Описать основные рекомендации заемщику по потребительскому кредиту (слайды 57-58)

Заключение: Внимательно читайте весь договор и приложения к нему!

Для изучения темы необходимо как минимум 2 занятие (1 ак. час) аудиторных занятий и 10 ак. часа для самоподготовки.

Рекомендуемая форма обучения – аудиторные групповые занятия с преподавателем (тьютором).

Вопросы для контроля знаний

1. Что такое кредит?
2. Стоит ли брать кредит?
3. Как правильно брать кредит?
4. Какому заёмщику проще всего взять кредит?
5. Что такое кредитная история?
6. Как проверить кредитную историю?
7. Как исправить кредитную историю?
8. Стоит ли брать кредит в супермаркете?
9. Стоит ли брать кредит в ломбарде?
10. Как не стать жертвой кредитной аферы?
11. Кто такие коллекторы?
12. Что такое ипотека?
13. Чем отличаются аннуитетные платежи от дифференцированных?

Глоссарий

Аннуитетный платеж – способ погашения кредита, при котором размер ежемесячного платежа остается постоянным в течение всего периода кредитования (за исключением последнего платежа, который может незначительно отличаться от остальных).

Договор ссуды – договор безвозмездного пользования, по которому одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Ипотека – система целевого кредитования для покупки жилой недвижимости (квартиры или дома), в которой покупаемая недвижимость становится предметом залога

Коллекторское агентство – агентство, профессионально специализирующееся на взыскании просроченной дебиторской задолженности и проблемной задолженности, а также бизнес, целью которого является содействие производству платежей по задолженностям физических и юридических лиц.

Кредитная карта как электронное средство платежа используется для совершения ее держателем операций за счет денежных средств, предоставленных кредитной организацией-эмитентом клиенту в пределах расходного лимита в соответствии с условиями кредитного договора.

Кредитное учреждение – юридическое лицо, которое для получения прибыли имеет право осуществлять банковские операции, предусмотренные Федеральным законом «О банках и банковской деятельности».

Кредитный договор – договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Неустойка (пеня, штраф) – определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Ставка рефинансирования – размер процентов в годовом исчислении, подлежащий уплате центральному банку страны за кредиты, предоставленные кредитным организациям. За рубежом используют термин «Учётная ставка».

Материалы по теме

- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
- Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)», принят Государственной Думой 13 декабря 2013 года и одобрен Советом Федерации 18 декабря 2013 года.
- С. Пятенко, Т.Сапрыкина. «Личные деньги. Антикризисная книга» М., - 2010г.
- С. Пятенко, Т.Сапрыкина. «Экономический кризис и личные финансы.. – М., 2009г.
- Н.Ю. Смирнова. «Про кредиты. Серия: Антикризисный штаб Павла Астахова» - М., Эксмо, 2009г.
- Популярные финансы. – № 10, 2006
- Электронный журнал Альманах финансовой грамотности «Финансовый Диалог»