Вести Губернии, выпуск № 21, от 03.12.2011. - С. 5, 7

Жизнь взаймы

*Для того чтобы окунутся в мир кредитных отношении и узнать всю правду о «подводных камнях» потребительских кредитов, необходимо в первую очередь , разобраться с основными понятиями и видами кредитования*

Итак, кредит – это ссуда в денежной или товарной форме, предоставляемая кредитором заемщику на условиях возвратности с выплатой заемщиком процентов за пользование ссудой. Потребительское кредитование - это продажа торговыми предприятиями покупателям потребительских товаров с отсрочкой платежа или предоставление банками ссуд на покупку потребительских товаров, а также на оплату различного рода расходов личного характера (плата за обучение, медицинское обслуживание и т.п.). При потребительском кредитовании в нем участвует посредник – торговая фирма, продающая товары в кредит. Потребительские кредиты физическим лицам предоставляется, как правило, на не большую сумму (до 100 тысяч рублей) и не более, чем на год. Процедура потребительского кредитования включает в себя:

- определение цели, на которую заемщик берет кредит;

- формирование в банке кредитного досье на заемщика;

- получение заемщиком положительного решения банка о предоставлении ему кредита;

- сопровождение банковским сотрудником процесса получения заемщиком кредита и его возврата.

Проще всего получить потребительский кредит в торговых организациях — большинство магазинов бытовой техники, компьютеров, сотовых телефонов, мебели и иных вещей длительного пользования, рекламируют продажу товаров в кредит. На самом деле сам магазин является лишь партнером, а выдачей потребительских кредитов занимаются банки. По заявке на потребительский кредит, заполненной покупателем в торговом зале, банк перечисляет магазину соответствующую сумму денег, а владелец купленного товара становится заемщиком банка.

**О плюсах и минусах**

Есть несколько **преимуществ и недостатков** покупки товаров в кредит. Большим плюсом является возможность человеку приобрести дорогостоящие и жизненно необходимые товары — мебель, бытовую технику и т.д. Все эти вещи нужны, например, купившей или снявшей жилье молодой семье, не готовой выложить сразу крупную сумму на обустройство. Зачастую, без потребительского кредита сразу невозможно купить необходимую бытовую технику, но и жить без холодильника или стиральной машины сегодня уже невозможно. Возвращается потребительский кредит в течение нескольких месяцев, иногда даже года и более. Кроме того, покупка в кредит товара защищает гражданина от возможного повышения цены на его.

Отрицательным аспектом потребительских кредитов является очень существенное удорожание товара. Ведь на потребительский кредит начисляются проценты и немалые: как правило, они в несколько раз превышают ставку рефинансирования Банка России и проценты по вкладам. Но поскольку платежи по потребительским кредитам распределяются на длительный период, далеко не все заемщики могут оценить реальное удорожание купленного товара.

Существует также несколько психологических факторов. Так, клиент, поддавшись рекламе магазина, получает потребительский кредит под высокие проценты, не задумываясь, как будет его возвращать. Другой психологический недостаток покупки товаров в кредит: период первоначального удовольствия от приобретения телевизора, компьютера, игровой приставки, DVD-проигрывателя или иной вещи быстро проходит, тогда как платежи по потребительскому кредиту необходимо платить еще много месяцев.

**Кредит на 20 лет**

Самый долгосрочный вид кредитования – ипотека, которая выдается на приобретение жилья. Главное преимущество ипотеки состоит в том, что покупателю предоставляется возможность купить квартиру, внеся лишь первоначальный взнос, который обычно составляет от 10 до 30% от стоимости квартиры (а иногда и 0%). Ипотечный кредит является целевым, то есть может быть предоставлен только на приобретение жилья, при этом основным обеспечением по нему является залог (ипотека) приобретаемого жилья. Квартира остаётся в залоге у залогодержателя (банка) до полного возврата кредита. Это накладывает некоторые ограничения на права заемщика по пользованию и распоряжению квартиры до полного погашения кредита. Гражданин не может:

- регистрировать (приписывать) в квартире кого-либо;

- поселять в квартире кого-либо;

- продавать; дарить; завещать; закладывать; сдавать в аренду данное жилье.

Объектом ипотеки может являться отдельная квартира в многоквартирном доме или отдельно стоящий жилой дом. Это жилье должно отвечать следующим **требованиям**:

- не являться коммунальной квартирой, т. е. иметь собственные санузел и ванную;

- быть подключенным к городскому водоснабжению и системам отопления;

- сантехническое оборудование, двери, окна и крыша должны быть в исправном состоянии.

Сроки кредита колеблются в пределах от 1 года до 30 лет. Размеры первоначального взноса определяются банком. Первоначальный взнос тесно связан с процентной ставкой по кредиту на покупку жилья. При низком первоначальном взносе, проценты по кредиту будут выше, чем в случае с обычным или высоким первоначальным взносом.

Например, Вы нашли квартиру за 2 000 000 руб. Исходя из Ваших доходов, банк Вам готов дать кредит 1 600 000 руб. Остальные деньги у Вас есть. Но если оценщик оценит квартиру не в 2 000 000, а в 1 400 000 руб., то

банк Вам даст кредит в размере 80% от стоимости квартиры, которую назвал оценщик: 1 400 000 руб. Х 80% = 1 120 000 руб.

Вам не хватает 480 000 руб. Следует добавить эту сумму из своих средств или найти квартиру подешевле.

Погашение задолженностипроисходит ежемесячно в течение всего срока ипотечного кредита. Существует несколько вариантов осуществления платежей по ипотечному кредиту:

- равномерные платежи - это когда по условиям ипотеки происходит выплата равными суммами в течение всего срока кредита. Эта форма удобна тем, что заемщик четко знает, сколько ему нужно заплатить в каждом месяце и может рассчитывать свои доходы и траты.

- дифференцированные платежи - зависят от оставшегося срока кредита - чем ближе к концу, тем меньше ежемесячные платежи (практически не используется банками России из-за меньшей для них выгоды).

Недостатком ипотеки является факт переплаты за жилье, которая может достигать очень больших процентов (в некоторых случаях до 100% и больше от первоначальной стоимости квартиры). Заемщик обязан погашать проценты по кредиту и другие обязательные платежи, такие как страховка квартиры и жизни заемщика на весь период договора ипотеки. Кроме того, получение ипотечного кредита осложняется внушительным списком требований банков-кредиторов, которые не всегда возможно выполнить. При этом, банк может отказать в выдаче ипотечного кредита. Как правило, это происходит в том случае, если у человека слишком маленький или нестабильный доход. В среднем, на ипотеку надо иметь доход не менее 20 тысяч на каждого взрослого члена семьи в месяц. Также банк обращает внимание на возраст потенциального клиента. С точки зрения банкиров, оптимальным возрастом для заемщика считается 30-40 лет, а вот молодёжь и пожилые люди входят в «группу риска», поэтому банки им чаще всего отказывают в предоставлении ипотечного кредита.

**Не уверен – не бери**

Для защиты заемщиков законодатели ужесточили условия выдачи банками любых видов кредитов. До подписания договора они обязаны предоставить заемщику график погашения кредита, включающий все проценты, комиссии, сборы и т.д. Гражданину должна быть раскрыта общая сумма, которую он обязан заплатить в конечном итоге банку. Банк также обязан назвать размер эффективной ставки по кредиту — это не та ставка, которая названа официально, а конечная процентная ставка по кредиту с учетом всех тарифов и сборов. Например, заемщик берет кредит в сумме 100тыс. руб. под 20% годовых, т. е. он считает, что заплатит банку 20 тыс. руб. Однако по условиям банка заемщик обязан заплатить разовую комиссию, ежемесячное обслуживание счета, страховку, возможно что-то еще, т. е. дополнительно за год клиент еще понес расходов, связанных с данным кредитом, скажем 25 тыс. руб. Таким образом, всего заемщик заплатил за пользование кредитом 45 тыс. руб., т.е. ставка по кредиту составила 45% годовых. Если заемщик как-то даже незначительно нарушил условия кредитного договора (например, досрочно произвел оплату), то банк может применить штрафные санкции.

Получив и внимательно изучив такую информацию, заемщик должен оценить свои финансовые возможности и целесообразность взятия кредита. Затем либо ответственно подписать заявку на кредит и соответствующий договор, либо умерить свои потребности и отказаться от кредита на названных банком условиях.

**Обратим внимание**

Почти все банки России предлагают клиентам кредиты. Чем нужно руководствоваться, выбирая банк? В первую очередь нужно точно знать окончательную стоимость кредита (размер процентной ставки и комиссионных) и условия его возврата. Низкая ставка далеко не всегда говорит о том, что получаемый потребительский кредит будет выгодным, — нужно учитывать все тарифы. До момента подписания заявки на получение кредита, нужно выяснить другие тонкости его выплаты. Бывают ситуации, когда даже самый ответственный гражданин оказывается должником — банк считает очередной платеж уплаченным только в момент, когда он поступит на счет, хотя почтовый перевод может идти несколько дней. Поэтому надо с запасом выбирать время для погашения кредита и процентов по нему.

Необходимо внимательно изучить и положения договоров об ответственности клиента за просрочку возврата кредита банку. Наилучший вариант — когда в случае несвоевременного внесения очередного платежа взимается повышенный процент (штраф, пени, неустойка) в зависимости от его размера и длительности просрочки. Например, ставка по кредиту – 20%, а на просроченный платеж – 30%. Заемщик задержал на 10 дней уплату в сумме 1000 руб. В этом случае штраф составит 8 руб. 22 коп. (1000 : 365 х 10 х 0,3). Может быть другой вариант – конкретная ставка в процентах от суммы долга за каждый день просрочки, например, 0,5%. В этом случае пени составят 50 руб. (1000 х 10 х 0,005). Такой подход стимулирует гражданина как можно быстрее погасить просрочку. Но иногда банки вводят фиксированный штраф независимо от суммы и длительности долга, также именуемый неустойкой: за первый случай просрочка, например, 500 рублей, за второй — 1000 рублей! Она взыскивается даже если мизерная сумма была зачислена на сутки позже, например, из—за задержки перевода той же почтой. В течение определенного периода банк будет начислять штрафные пени, которые могут в разы увеличить общую подлежащую возврату сумму кредита. После этого банк в соответствии с договором, или сославшись на действующее законодательство, может потребовать ее взыскания в судебном порядке.

Часто в кредитных договорах прописывается, что иск может быть подан в суд по месту нахождения банка. Поэтому если житель, например, Волгограда, взял кредит в местном филиале, скажем Санкт- Петербургского банка, то судебное разбирательство будет проходить в головном банке, а не в Волгоградском филиале. Заемщика, разумеется, в любом случае должны уведомить, он также вправе будет выслать свой письменный отзыв. Но отсутствие возможности ехать в другой город не означает, что заседание будет отложено или перенесено в суд по месту жительства заемщика. Разумеется, в такой ситуации судебное решение будет принято в пользу банка.

Обязательно следует знать о праве (или отсутствии такового) заемщика на досрочное погашение кредита и процентов по нему, как по сроку, так и по сумме. Иногда банки разрешают погасить кредит досрочно, но размер платы за кредит остается неизменным, т. е. клиент платит такую сумму процентов, как если бы он пользовался кредитом весь оговоренный в договоре срок.

Таким образом, прежде, чем взять кредит, гражданину целесообразно детально изучить все условия и последствия заключения кредитного договора с банком, чтобы взятый кредит не оказался для человека большим ярмом, а не средством решения его бытовых проблем.

Нина ПРОНСКАЯ, доцент

кафедры корпоративных финансов

и банковской деятельности

ФГБОУ ВПО «Волгоградский

государственный университет»