

1

2

3

4

5

6

7

КАКОЙ КРЕДИТ ВЫБРАТЬ И КАКИЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТОВАНИЯ ПРЕДПОЧЕСТЬ

ЗАНЯТИЕ

6

Выбирайте предмет соответственно вашим способностям, подумайте, что ваши плечи могут скинуть и что они могут нести.

Гораций

58

По итогам предыдущего занятия мы определили, что одной из ошибок заёмщиков является неправильный выбор кредитора. Однако проблему может создать не только неправильный выбор кредитора, но и неправильный выбор кредита. Представьте, что вам необходимо купить мужские носки 41 размера. Пойдёте ли вы за покупкой в отдел детской или женской одежды? Думаю, что нет, хотя там тоже можно купить носки. Придя в отдел мужской одежды, купите ли вы носки 36 или 46 размера? Думаю, что тоже нет. Ведь вам такие носки не нужны. То же самое и с кредитом. Представьте, что вы хотели бы купить квартиру в новостройке, но денег на оплату всей стоимости квартиры вам не хватает. Какой или какие виды кредита вам потребуются для того, чтобы приобрести новую квартиру и начать в ней жить?

БЕРУ КРЕДИТ!
Хочу сделать
РЕМОНТ!!!



Банки очень внимательно изучают цели, на которые вы собираетесь привлечь кредит, поскольку от этого зависит, какие проценты вы уплатите, и какие документы от вас потребуют при его оформлении.

Рассмотрим наиболее распространённые виды кредита, с которыми вы можете столкнуться в будущем: потребительский, автокредит, ипотека, а также кредит, предоставляемый держателю кредитной карты.

НА ЗАМЕТКУ

Ипотека — долгосрочный целевой кредит, выдаваемый на приобретение жилья. Как правило, приобретаемое жильё или иное имущество заёмщика используется в качестве обеспечения возврата кредита.

Обеспечение (залог) — способ гарантирования возврата должником заёмных средств, полученных от кредитора. В случае, если заёмщик не возвращает долг, кредитор получает в свою собственность имущество или иные ценности заёмщика, переданные в качестве залога.

Поручительство — способ гарантирования возврата должником заёмных средств, полученных от кредитора. Если заёмщик не возвращает долг, кредитор вправе потребовать, чтобы вместо заёмщика эти обязательства исполнил поручитель.

Основные характеристики перечисленных видов кредита приведены в таблице (см. таблицу 3 на странице 60).

Потребительский кредит является одним из самых распространённых видов кредитования, которые предоставляет банк. Дается он обычно на покупку бытовой техники, электроники или мебели. Чаще всего от вас не требуется никаких документов, кроме паспорта. После нескольких вопросов, которые будут внесены в анкету-заявку, вам могут предложить сфотографироваться на камеру. Для проверки номера сотового вам может позвонить оператор и уточнить некоторые нюансы кредитной заявки. Заявка будет рассмотрена очень быстро, и уже через короткое время, если банк принял положительное

решение, вам предложат подписать кредитный договор. Однако не всё так просто. Облегчённая процедура получения кредита влечёт за собой и повышенную процентную ставку, ведь за 15 минут у банка не будет возможности проверить вас со всей необходимой тщательностью, а, следовательно, риск невозвращения выданного кредита для него повышается.

Таблица 3

Сравнение ключевых характеристик кредитов для физических лиц

Признак сравнения	Потребительский кредит	Автокредит	Ипотечный кредит	Кредитная карта
Срок	От нескольких мес. до 5 лет	До 7 лет	До 30 лет	До 3 лет
Сумма, руб.	До 1 млн 500 тыс.	До 5 млн	До 85% от стоимости заложенной квартиры	До 600 тыс.
Процентная ставка	Средняя, высокая	Средняя	Средняя, по особым программам низкая	Высокая
Срок рассмотрения заявки	В течение нескольких минут	В течение дня	В течение нескольких дней	От нескольких минут до нескольких дней
Дополнительные затраты	Отсутствуют	Оформление страховки	Оформление страховки и документов	Отсутствуют

Автокредит имеет более целевой характер, чем потребительский. Цель предоставления средств определена сразу — это покупка автомобиля, и потратить деньги на другие цели у вас не получится, поскольку одновременно с подписанием кредитного договора вы



подписываете платёжное поручение на перечисление кредитных средств с вашего расчётного счёта на расчётный счёт продавца автомобиля. Так же как и при оформлении потребительского кредита, кредитный менеджер предложит вам заполнить кредитную заявку, после чего её направят в банк и будут рассматривать в течение 1–3 дней. В случае положительного решения банка вам придётся внести первоначальный взнос — до 10% стоимости автомобиля. Ставка по автокредитам несколько ниже стоимости потребительского кредита, но всё равно достаточно высока и может достигать 20% годовых.

При обращении к кредитному менеджеру обязательно выясните, существуют ли в его банке льготные автокредиты, и с подобным же вопросом обратитесь к кредитным менеджерам других банков, поскольку экономия на процентной ставке может оказаться очень выгодной. При покупке автомобиля в кредит придётся понести и дополнительные затраты, в частности оформить каско.

ВАЖНО!

Каско — страхование автомобиля от ущерба, понесённого в результате его повреждения или хищения.

1

2

3

4

5

6

7

Ипотечный кредит является, пожалуй, одним из самых сложных в оформлении кредитов. Банк очень рискует, когда выдаёт большую сумму денег в долг на несколько лет, поэтому проверка заёмщика будет максимально полной. Помимо проверки, банк привлекает в качестве залога покупаемую квартиру, а также может попросить привести поручителей, которые будут отвечать по вашим долгам в случае, если стоимости квартиры и ваших доходов в будущем не хватит для погашения всей стоимости кредита. Перед тем как подать кредитную заявку в банк, обязательно сравните предложения различных банков по данному виду кредитования. Среди ключевых параметров сравнения вам необходимо выяснить:

- а) срок кредита (оплачивать кредит придётся в течение нескольких лет, а потому вам надо подобрать такой срок кредитования, при которой сумма ежемесячных выплат не будет лежать слишком тяжким бременем на вашем бюджете);
- б) сумму кредита (чем больше сумма кредита, тем большим будет размер ежемесячных платежей и процентов, которые вам придётся уплатить);
- в) срок рассмотрения заявки и срок, в течение которого действует решение (вы должны понимать, что решение по ипотечному кредиту – дело нескольких дней, а потому ситуация, когда вы нашли квартиру и надеетесь в тот же день получить кредит на её покупку, невозможна. Следует также помнить, что одобренная заявка на ипотечный кредит действует в течение определённого времени, как правило до 1 мес.);
- г) дополнительные затраты по кредиту (сюда могут относиться различные виды страхования, комиссии и т. п.).

Этапы сделки по приобретению жилья с использованием ипотечного кредита представлены на схеме на с. 63.

Последний из рассматриваемых нами основных видов кредитования граждан – это **кредитные карты**. Кредитные карты стали очень популярными в последнее время, однако необходимо запомнить, что кредит по таким картам легче всего загоняет заёмщиков в долговую кабалу. Опасность здесь вот в чём: по карте открывается лимит денежных средств, который вы можете использовать для приобретения необходимых товаров или услуг. Вариант погашения кредита вы выбираете сами, банк сообщает только минимальную сумму,



Этапы сделки покупки жилья с использованием ипотечного кредита

которую вы должны перечислять ему ежемесячно. Однако именно тут и кроется ловушка: банк при расчёте минимального платежа учитывает только процентные выплаты, а сумму основного долга — нет. Поэтому вы можете годами оплачивать сумму, указанную банком, а общая величина задолженности так и не станет меньше.

Кроме того, проценты по кредитным картам могут быть очень высокими. Если вы решили воспользоваться кредитной картой, обязательно выясните для себя такие важные вопросы, как стоимость годового обслуживания банка, годовую процентную ставку за пользование его деньгами, минимальный платёж в счёт погашения кредита по карте, порядок расчёта процентов за кредит, наличие льготного периода за пользование кредитом, перечень доступных по карте льгот.

При получении кредита вы можете столкнуться с тремя видами расходов, связанных с его получением:

- 1) комиссии;
- 2) страховые взносы;
- 3) проценты за пользование кредитом.

В соответствии с законодательством и решением Верховного суда РФ банк может брать с вас только те комиссии, которые связаны с предоставлением вам самостоятельной банковской услуги, никак не связанной с исполнением кредитного договора. То есть если вы приходите в банк и вас просят оплатить комиссию за открытие кредитного счёта либо за рассмотрение кредитной заявки — это незаконные комиссии, поскольку эти услуги не носят самостоятельного характера и без их оказания вы не сможете дойти до этапа заключения кредитного договора. Но комиссия за снятие наличных в банкомате банка по кредитной карте вполне законна, поскольку является самостоятельной услугой и вы имеете право выбора между использованием безналичных денег без комиссии или наличных, но с условием уплаты таковой.

Необходимость страхования и уплаты страховых взносов обусловлена видом страхования. Страхование жилья, в случае получения ипотечного кредита, обязательно по закону, и отказаться от него нельзя. Прочие виды страхования являются добровольными, а потому от них можно отказаться. Правда, существует один нюанс. В случае если вы отказываетесь от страхования, банк имеет право предложить вам кредит по повышенной процентной ставке.

ВАЖНО!

Чтобы не попасть в сложную ситуацию, необходимо своевременно навести справки обо всех комиссиях, штрафах и порядке начисления процентов. От кредитных менеджеров необходимо требовать расчёта графика платежей, который позволил бы вычислить, когда задолженность перед банком будет погашена.

Теперь рассмотрим проценты. В настоящее время проценты по кредиту начисляются только на остаток долга, а потому для расчёта процентов используется формула простой процентной ставки. Предположим, что Виктор Иванович Смирнов взял в банке «Рублёвый» кредит в размере 100 тыс. руб. на 5 лет под 10% годовых. Поскольку кредит Виктор Иванович взял на 5 лет, а в каждом году 12 месяцев, то в течение срока кредитования он осуществит 60 выплат (5 лет • 12 мес. = 60 выплат). Ежемесячно Виктор Иванович должен будет вносить платёж в размере 1666 руб. 67 коп.:

$$100\ 000\ \text{руб.} : 60\ \text{выплат} = 1666\ \text{руб.}\ 67\ \text{коп.}$$

За первый месяц пользования кредитом Виктор Иванович должен будет уплатить проценты за всю сумму полученного кредита, а именно 833 руб. 33 коп.:

$$100\ 000\ \text{руб.} \cdot (10\% : 12\ \text{мес.}) : 100\% = 833\ \text{руб.}\ 33\ \text{коп.}$$

В приведённом примере 10% мы делим на 12 мес. по той причине, что процентная ставка указана годовая, а проценты уплачиваются каждый месяц. Всего в конце первого месяца пользования кредитом Виктор Иванович должен будет уплатить 2500 руб.: (1666 руб. 67 коп. основного долга + 833 руб. 33 коп. процентов за пользование кредитом). Во втором месяце Виктор Иванович процентов заплатит уже меньше. Ведь за прошлый месяц часть долга (1666 руб. 67 коп.) уже погашена и остаток задолженности стал меньше – 98 333 руб. 33 коп.: (100 000 – 1666,67). В результате

сумма процентов, которую уплатит Виктор Иванович, составит 819 руб. 44 коп.:

$$(100\ 000 \text{ руб.} - 1666 \text{ руб. } 67 \text{ коп.}) \cdot (10\% : 12 \text{ мес.}) : 100\% = \\ = 819 \text{ руб. } 44 \text{ коп.}$$

Общая сумма платежа во втором месяце составит 2486 руб. 11 коп.:

$$1666 \text{ руб. } 67 \text{ коп.} + 819 \text{ руб. } 44 \text{ коп.} = 2486 \text{ руб. } 11 \text{ коп.}$$

Аналогично рассчитываются платежи и в последующие месяцы.

Сумма платежа в течение всего срока действия договора постепенно уменьшается, и через 5 лет Виктор Иванович должен будет заплатить всего 1680 руб. 56 коп. Всего за 5 прошедших лет Виктору Ивановичу придётся выплатить 100 тыс. руб. основного долга и 25 416 руб. 67 коп. процентных платежей.

Вариант, который мы рассмотрели, называется кредитованием с дифференцированными платежами. Называется он так по той причине, что общая сумма платежа за текущий месяц отличается от аналогичной суммы предыдущего месяца. Однако существует и другой вариант погашения кредита – равными платежами.

Рассмотрим в качестве примера тот же самый кредит Виктора Ивановича, однако с одним условием – банк предлагает заёмщику платить каждый месяц одинаковую сумму, которая будет включать и сумму процентов, и сумму погашения основного долга. В прошлом примере Виктор Иванович платил разные суммы только по процентным платежам, а сумма основного долга погашалась равными платежами. Теперь же ему придётся платить равную сумму и по основному долгу, и по процентным платежам. Простой формулой тут вряд ли обойтись, для расчёта целесообразнее использовать встроенную функцию ПЛТ программы *Microsoft Office Excel*.

Сравните 2 вида платежей, и вы увидите, что даже на коротком временном этапе (с дифференцированными и равными платежами) разница в процентах между двумя видами оплаты составляет 2065 руб. 33 коп. При более продолжительном сроке кредитования либо при большей сумме займа разница в процентах значительно возрастает. Поэтому необходимо запомнить: если есть выбор между дифференцированными и равными ежемесячными платежами по кредиту, то выгоднее вариант с дифференцированными платежами.

ВАЖНО!

Если есть выбор между дифференцированными и равными ежемесячными платежами по кредиту, с финансовой точки зрения выгоднее вариант с дифференцированными платежами.

При сравнении процентных ставок и условий кредитования по кредитным картам необходимо принимать в расчёт такой параметр, как наличие и продолжительность льготного периода по ним (например, 90 дней). Такая опция позволяет заёмщику вернуть сумму, потраченную по кредитной карте, без уплаты процентов, если пользование ею не превысило определённого срока (в нашем примере — 90 дней). Если же с погашением кредита заёмщик опоздал, процентная ставка будет начисляться с момента совершения операции по карте. Снятие денег по кредитной карте наличными лишает вас возможности использовать льготный период.

После подачи заявки банк проведёт проверку. Одним из основных направлений проверки будет изучение вашей кредитной истории. Кредитная история включает в себя список кредитов, которые в течение своей жизни вы получали у банков, а также оценку своевременности исполнения вами этих обязательств. Если ваша кредитная история безупречна, банк с большей вероятностью согласится дать вам кредит, чем в том случае, если кредитной истории у вас нет. Наихудший вариант — если вы допустили просрочку по кредиту или вовсе не выплатили его. В этом случае большинство банков откажут вам в выдаче кредита. Кредитные истории доступны любому банку, поэтому, если вы допустили просрочку в одном банке, то об этом будут знать все кредитные организации.

В случае получения положительного результата по кредитной заявке вам предложат подписать кредитный договор. При подписании кредитного договора будьте осторожны, ведь ваша подпись накладывает определённые обязательства. Отказаться от них будет невозможно, поэтому вы должны внимательно прочитать кредитный договор: все свои права и обязанности, график платежей, штрафные санкции за просрочку платежей и прочие условия. Обязательно возьмите и сохраните свой экземпляр договора. При возникновении



споров с банком доказывать свою правоту с договором в руках будет проще.

Если ваши права при кредитовании были нарушены, вы можете обратиться в Роспотребнадзор по месту жительства либо оформить обращение на сайте ведомства по ссылке <http://petition.gospotrebnadzor.ru/petition/>. Также жалобу на действия банка вы можете подать в Центральный банк по ссылке <https://www.cbr.ru/Reception/>.

Теперь вернёмся к нашей практической задаче. Для того, чтобы приобрести квартиру, денег вам в настоящий момент не хватает. Однако купить квартиру недостаточно, поскольку при вселении потребуются расходы на её ремонт и обустройство. В этом случае вам, скорее всего, потребуются 2 кредита – ипотечный (на покупку самой квартиры) и потребительский (на ремонт и её обустройство).

Как видите, кредитование – это сложный и ответственный процесс. Хорошо подумайте перед тем, как взять на себя кредитные обязательства, и рассчитайте все расходы, которые вы будете нести после получения кредита.