Старая восточная мудрость гласит: собака лает, караван идет. Примерно также произошло и с кредитованием: несмотря на финансовый кризис и падение объемов, кредиты россиянам выдаются. Другое дело, что изменились правила игры. // Ян Арт. Журнал "Карьера" № 9, сентябрь 2009 года 

Не так давно один из моих знакомых обратился ко мне с традиционной просьбой о «финансовом ликбезе». Банк, в котором он некогда взял ипотечную ссуду, известил **Ан атолия**, что повышает процентную ставку по кредиту. Изменение невелико, всего на 0,5%, но моего приятеля ситуация несколько напрягла. «Сколько плачу по кредиту - никогда такого не было, - удивлялся он. - Объясни, они имеют на это право?»

Оказалось, что имеют. В кредитном договоре было оговорено, что банк оставляет за собой возможность изменения процентной ставки по выданному кредиту, в случае изменения индекса Моспрайм. Так что формально банк в своем праве.

Два-три и даже год назад подобные оговорки в кредитных контрактах были практически формальностью. На стабильном и ровном рынке без потрясений банки держали стабильные ставки. Ныне ландшафт рынка изменился. И тем, кто сегодня берет кредит, следует особенно внимательно относиться ко всем условиям кредитного договора.

Мелкими буквами

Впрочем, об этом заговорили еще в 2006-2007 годах, когда ломались копья на тему реальной стоимости кредитов и финансовой неграмотности населения, привыкшего подписывать важные бумаги, особо не вчитываясь в их смысл.

«Я всегда говорил заемщикам: внимательно читайте то, что написано в договоре мелкими буквами, - рассказывал тогда автору этих строк заместитель председателя банковского комитета Госдумы **Павел Медведев**. - А если не понимаете - лучше не спешите подписывать, возьмите договор с собой и проконсультируйтесь со специалистом, который детально пояснит. Что означает тот или иной пункт».

Сегодня тема «мелких букв» стала особенно актуальной. Банкиры сами не в силах предугадать, каким станет финансовый рынок завтра, и вполне логично страхуются от возможных потрясений. Поэтому и заемщику следует быть аккуратнее.

Основные тонкости, которые фиксируются в кредитном договоре, сводятся к следующему.

Первое. Величина процентной ставки. Оптимальный вариант - если она твердо зафиксирована в абсолютных цифрах. Например, в договоре указано, что вы платите 18% годовых и баста. Что бы ни случилось - хоть наводнение с самумом. Хоть третья мировая война - ваш платеж останется неизменным. Но далеко не каждый банк готов

кредитовать на таких условиях. Часто кредитные договоры содержат оговорки, по которым банк вправе изменить (читай - повысить) процентную ставку. Как правило, это может происходить, если изменится ставка рефинансирования Центробанка, либо индексы Моспрайм или LIBOR (независимые финансовые индексы, которые показывают среднюю цену межбанковских кредитов). Подписывая договор с такой ссылкой вы должны отчетливо понимать, что размер вашего платежа теперь зависит от ситуации на рынке.

Второе. Возможность досрочного погашения кредита. В любом кредитном договоре обязательно излагается порядок досрочного погашения кредита. Раньше некоторые банки вообще ставили преграду на пути досрочного погашения: вернув ссуду досрочно, вы должны были заплатить банку изрядный штраф. Ныне положение изменилось, большинство банков вообще не ограничивают право заемщика на досрочное погашение. Но некоторые все же устанавливают моратории: например, нельзя досрочно гасить ссуду в течение первых 6 месяцев. Или же при досрочном погашении с вас взимается комиссия. Причем ее размер непредсказуем - от тысячи рублей до каких-то процентов от суммы платежа. Так что если вы предполагаете досрочно рассчитаться с банком - заранее изучите, предусмотрена ли в договоре такая возможность и во сколько она вам обойдется.

Третье. Штрафы за просрочки платежей. Большинство заемщиков. Беря кредит, твердо уверены, что платить будут во время, пунктуально и потому пункты договора о просрочках и штрафах их не касается. Более того, многие искренне полагают, что изучать эти пункты в присутствии банковского клерка вообще есть дурной тон, поскольку «что же о них подумают». Но, как известно, человек предполагает, а судьба располагает. От финансовых трудностей и, соответственно. просрочек по кредитным платежам, не застрахован никто. Что вполне доказала недавняя волна сокращений и увольнений, казалось бы, еще недавно вполне благополучных и уверенных в завтрашнем дне офисных работников. Поэтому лучше заранее понять, во сколько обойдется вам потенциальная просрочка. И тут следует иметь в виду, что банки проводят очень разные «штрафные» политики. У одних просрочки наказывают весьма незначительным штрафом, у других - серьезными пенями, которые могут нарастать как снежный ком. Как показывает практика. Сегодня у многих россиян задолжавших банку, объем штрафов и пеней давно превысил сумму самого кредита.

Четвертое. Дополнительные условия кредита. Например, в анкете-заявке вы должны указать, что против вас или в отношении вашего имущества не ведется никакое судебное или административное разбирательство, ваша собственность под арестом не состоит и не служит залогом по ранее выданным обязательствам. Обычно это формальность. Однако если вдруг у вас возникнут затруднения с возвратом кредита и дело дойдет до суда, формальное отношение к этим пунктам может оказаться роковым. Если выяснится, что вы ввели банк в заблуждение относительно своих обязательств, это может быть классифицировано как уголовно наказуемое мошенничество. Так что выплачивающий алименты мужчина, забывший указать это при заключении оговора, может оказаться преступником.

Еще один пункт договора, на который мало обращают внимание, - ваше обязательство сообщать банку о смене работы, места жительства, имени или каких-нибудь других данных. Опять же, при нормальном течение дел - пустая формальность, но в случае форс-мажора ваша забывчивость может обернуться большой проблемой, так как дает банку полное право потребовать погашения кредита немедленно и в полном объеме.

Цена вопроса

Во сколько вам обойдется кредит - отдельная песня. На эту тему в свое время было также сломано немало копий. Наконец, под воздействием думцев и Роспотребнадзора с июня 2007 года россйиские банки обязали указывать в кредитных договорах так называемую эффективную процентную ставку (ЭПС), а затем и полную стоимость кредита (ПСК). Их суть проста - выдать «на гора» конкретную сумму ваших платежей, которая включае не только проценты и сумму самой ссуды, но и всевозможные комиссии, сборы и т.п. Банки-то обязали, но вот самих заемщиков никто не обязывал с максимальным вниманием изучать эти самые ЭПС и ПСК. И многие по-прежнему ориентировались на размер процентов, считая комиссии «несущественными деталями».

Сегодня эта тема снова может быть актуальной. Взвинтив под воздействием кризиса кредитные ставки до максимума, банки тем не менее заинтересованы предстать перед клиентами в самом выгодном свете. А сегодня выгодно выглядит тот банк, который, например, при общем уровне кредитных ставок в 20%, развесит по всей стране рекламные щиты с большой цифрой «17». А уж потом, вызвав интерес заемщиков, «добрать» разницу за счет комиссий и дополнительных сборов. Тут полно хитрых вариантов. Помнится, в разгар кредитного бума один известный банк повсюду рекламировал потребкредит под 22% годовых. А в договоре его стояло скромное упоминание о комиссии за обслуживание счета в размере 0,9% в месяц. Заемщик обращал внимание на «0,9» и обычно упускал из вида словосочетание «в месяц». В результате банк вполне законно имел свои 33,8% годовых. Что называется, ловкость слов и никакого мошенства.

Сегодня эта ситуация в том или ином виде вполне может повториться. Так что стоит внимательно прочитать в кредитном договоре все, что говорит о размерах ЭПС и ПСК и убедится, что игры с «комиссиями» вас не заденут.

На что следует обратить особое внимание в кредитном договоре?

1. Право банка изменять процентную ставку по кредиту.
2. Условия досрочного погашения кредита.
3. Размер штрафов и пеней за просрочку платежей.
4. Информация, которую вы обязаны сообщить кредитору.
5. Размер ЭПС и ПСК - реальная цена кредита.