



КАЗАХСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ХАЛҚЫҢЫҢ ИНВЕСТИЦИЯЛЫҚ
МӨДЕНІЕТІ МЕН ҚАРЖЫЛЫҚ
САУАТТЫЛЫҒЫН АРТТЫРУДЫҢ
2007–2011 ЖЫЛДАРҒА
АРНАЛҒАН БАҒДАРЛАМАСЫ

ПРОГРАММА ПОВЫШЕНИЯ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ КУЛЬТУРЫ
И ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ
НАСЕЛЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ
КАЗАХСТАН НА 2007–2011 ГОДЫ

оформляем КРЕДИТ

учись управлять своими деньгами



Агенство Республики Казахстан по регулированию деятельности регионального финансового центра г. Алматы

Алматы, 2009

оформляем КРЕДИТ

стр.	
02	Что такое кредит и какие возможности он дает?
02	Виды кредитов и порядок их оформления
08	Ставки вознаграждения и комиссии
09	Годовая эффективная ставка вознаграждения
10	Аннуитетные и дифференцированные платежи
11	Требования к заемщику и кредитное обеспечение
11	Как рассчитать свою кредитоспособность?
13	Досрочное погашение
13	Риски заемщика при непогашении кредита и отсрочка погашения
15	Кредитная история заемщика
16	На что обратить внимание при оформлении кредита.

Что такое кредит и какие возможности он дает?

Как часто наши желания не совпадают с нашими возможностями? Наверняка, в вашей жизни были ситуации, когда у вас была возможность купить недорого дом, автомобиль, новый холодильник или путевку на Бали, но именно в тот момент у вас не было денег. Именно для удовлетворения наших потребностей еще с древних времен существует такая форма денежных отношений как кредит. С его помощью люди приобретали товар или услугу, возвращая долг частично или полностью. Времена меняются, кредитная система развивается, и вот уже она стала неотъемлемой частью любого общества и государства.

Люди перестали бояться жить в долг, правильно оценивая свои возможности и риски. Казахстан по темпам кредитования пока отстает от развитых стран Запада, где около 80 процентов населения имеют кредиты, но и мы совершили значительный скачок. По данным статистики, каждый четвертый казахстанец является обладателем кредита. Жить в займы становится если не модно, то уже – привычно.

Если говорить официальным языком, то кредит – это ссуда в денежной или товарной форме, которую кредитор дает заемщику на условиях возвратности с выплатой заемщиком вознаграждения за пользование кредитом. При этом в роли кредитора могут выступать как специализированные кредитные организации, так и любые юридические лица, осуществляющие реализацию товаров или услуг.

В брошюре «Оформляем кредит» мы рассмотрим, какие виды кредитов предлагают казахстанские банки, какие документы требуются для их оформления, что такое эффективная процентная ставка и как рассчитать свою кредитоспособность.

Мы надеемся, что наши советы помогут вам правильно распределить свои силы и получить наиболее выгодный кредит, который не доставит вам хлопот. Удачи!

Виды кредитов и порядок их оформления

Кому-то нужен новый холодильник, а кто-то мечтает о собственном автомобиле. В зависимости от целей, существует несколько видов кредита. Существуют различные виды кредитов: государственный заем, где в роли кредитора или заемщика выступает государство, или коммерческий заем, предоставляемый банками второго уровня населению на различные цели и бизнес-проекты. Среди населения наиболее популярными являются: ипотека, автокредитование и потребительские кредиты.

Они могут быть залоговые и беззалоговые. Краткосрочные, среднесрочные и долгосрочные. Прежде чем определить, какой вам наиболее подходит, посмотрите, какие документы нужны для оформления кредита. Все банки требуют приблизительно одно и то же.

ДОКУМЕНТЫ

Основной пакет документов для первичного рассмотрения заявки:

- оригинал удостоверения личности
- оригинал РНН
- оригинал СИК
- копия вашего трудового договора/контракта
- домовая книга
- выписка с НПФ за последние 6 месяцев.

Если Заемщик состоит в браке, предоставляются: свидетельство о браке, удостоверение личности и РНН супруги(а).

При необходимости банк может запросить дополнительные документы.

АВТОКРЕДИТОВАНИЕ

Итак, вы решили купить автомобиль. Тут существует несколько нюансов. Хотите ли вы взять машину в автосалоне или купить поддержанную у продавца?

Если вам нужен абсолютно новый «железный друг», то вам прямая дорога в автосалон, тем более, что практически все они работают с банками.

Схема действий с вашей стороны проста. Разберем их пошагово.

Шаг 1. Выбрать в салоне автомобиль.

Шаг 2. Принести в банк необходимые документы.

Шаг 3. После того как банк положительно отреагировал, внести первоначальный взнос продавцу – автосалону, передать продавцу письмо-уведомление о выдаче кредита, произвести оплату комиссий банка.

Шаг 4. Оформить правоустанавливающие документы на автомобиль на свое имя.

Шаг 5. Предоставить в банк нотариально заверенную копию технического паспорта, расписку о получении продавцом первоначального взноса.

Шаг 6. Подписать договор залога и зарегистрировать этот договор в Управлении дорожной полиции.

Шаг 7. После того, как Управление дорожной полиции выдаст сви-

детельство о регистрации залога, вернуть в банк договор залога, застраховать автомобиль, подписать договор банковского займа.

Шаг 8. Получить деньги, рассчитаться с продавцом, получить автомобиль.

Шаг 9. Добросовестно исполнять свои обязательства перед банком.

Это что касается плюсов автокредитования. Но есть и существенные минусы. Во-первых, существует обязанность застраховать автомобиль на весь срок кредитования в страховой организации. Во-вторых, в случае угона машины или отсутствия нецелесообразности в ее восстановлении после аварии, заемщик по-прежнему должен будет выполнять свои обязательства.

Но это что касается автомобилей, купленных в автосалоне. Немного другая ситуация обстоит с подержанными машинами. Во-первых, банки ограничивают год выпуска таких автомобилей. Срок эксплуатации с момента выпуска не должен превышать более 5 лет. Это при условии, что странами-производителями выступают Япония, США и страны Европы. Для китайских и российских автомобилей срок выпуска не должен превышать 3 лет. Во-вторых, банк назначает экспертизу, которая должна оценить состояние машины. Естественно, риски с таким автомобилем гораздо выше, поэтому банк весьма неохотно выдает кредиты на поддержанные машины.

Поэтому такой автомобиль проще купить через потребительский кредит. О нем и пойдет речь дальше.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КРЕДИТ

Один из самых распространенных видов кредита. Потребительский кредит берут как на покупку каких-то определенных товаров и услуг (холодильник, туристический путевка, оплата на обучение), так и без указания конкретной цели. При этом потребительские кредиты могут быть как залоговые, так и беззалоговые, классические и экспресс.

Остановимся подробнее на каждом из них.

Если вы берете кредит на стиральную машину в магазине и банк переводит деньги на счет компании-продавца, то это называется целевой кредит. Он точно определяет цель покупки и деньги идут строго по назначению. Если вы оформили кредит, но уже после того как получили наличные, пришли купить стиральную машину – это нецелевой кредит. Банк не знает, на что вы потратите деньги. С одной стороны – это удобно, когда вы сами можете распоряжаться деньгами, с другой – процент по целевому кредиту может быть гораздо меньше.

Представьте, что вам нужен холодильник. Старый почти не работает, а в соседний магазин бытовой техники завезли новые холодильники. Забот-

ВНИМАНИЕ! НИЗКОЕ КАЧЕСТВО ЧЕРНОВИК ДЛЯ ПРОВЕРКИ!

ливый консультант магазина рассказал вам о характеристиках, показал как снимаются полки и посоветовал подходящую модель. Дело осталось за малым – найти 70 тысяч тенге, чтобы увезти это чудо домой. Можно, конечно, купить его с зарплаты, но вы уже распланировали все будущие расходы. И из свободных денег у вас будут только 20 тысяч тенге. Холодильник нельзя отнести к категории роскоши, он необходим всей семье, поэтому после некоторых размышлений, вы решились на кредит. Осталось только выбрать форму кредита. В магазине сидит менеджер банка, который тут же на месте оформит кредит на полгода, допустим, под 11 процентов годовых. Вы можете взять ту же сумму в самом отделении банка без указания цели на что берутся деньги, но процентная ставка уже возрастет до 24 процентов. В итоге, ежемесячная выплата по целевому кредиту составит 14 тысяч тенге, а по нецелевому – 17 тысяч.

Получая потребительский кредит, необходимо знать, что сумма, которую банк согласен выдать заемщику в кредит, будет зависеть от нескольких факторов, среди них:

- лимит данного вид кредита, согласно внутренней политике банка
- залог, предоставляемый заемщиком
- расчет платежеспособности заемщика, исходя из его дохода и дохода его семьи.

Поговорим о залоге. Единственный вид кредита, где требование о предоставлении залога необязательно – потребительский. Хотя в последнее время и его весьма неохотно дают банки: риски беззалоговых кредитов считаются одними из самых высоких. Но все же некоторые финансовые учреждения специализируются именно на беззалоговых потребительских кредитах. Чтобы обезопасить себя, банки создают довольно высокие барьеры: необходима высокая зарплата, иногда требуется поручитель, назначаются высокие процентные ставки. Но многих людей это не останавливает: мысль, что банк в случае невыплаты ничего не сможет себе забрать, заставляет соглашаться на более высокий процент. Хотя если вы согласитесь на залоговое обеспечение, то требования к зарплате значительно снижаются, а процентная ставка понижается.

Также различают классические и экспресс-кредиты. На оформление классических уходит от 3 до 10 банковских дней. Самый большой плюс экспресс-кредитов в том, что на его оформление может уйти от 30 минут до трех часов и требуется самый минимальный пакет документов (удостоверение личности, РНН, СИК). Но отсюда вытекает и самый большой минус – их процентная ставка гораздо выше, чем у других кредитов. Банк закладывает все риски, поэтому стоимость такого кредита может быть очень высокой.

Представьте, что вы увидели телевизор, который идеально смотрел-

ся бы в вашей гостиной. Но на его приобретение вам не хватает 40 тысяч тенге. Брать в долг вы не хотите, а оформлять обычный кредит довольно долго. У вас есть возможность взять экспресс-кредит, но вначале все просчитайте. В классическом кредите, который предлагает вам банк, процентная ставка составляет, например, 27 процентов. В экспресс-кредите она может составлять 24 процента. Но не стоит радоваться. Гораздо важнее, сколько составляет годовая эффективная ставка вознаграждения (читайте подробнее в разделе «Годовая эффективная ставка вознаграждения»). В классическом кредите с учетом всех комиссий она составит 33 процента, а в экспресс – кредите – 42 процента. Получается, что экспресс-кредит обойдется на 9 процентов дороже, чем классический.

Поэтому если вам дорого время, то вы можете выбрать экспресс-кредит. Но если время терпит и не хочется переплачивать, то оформите лучше классический кредит.

ИПОТЕКА

Решиться взять кредит на недвижимость – это серьезный шаг. Для этого нужна полная уверенность в своей платежеспособности на весь срок исполнения обязательств. Но если вы уже тысячу раз все обдумали, рассчитали и укрепились во мнении, что нужно брать, то подумайте в 1001 раз. От того, какое вы примете решение, будет зависеть ваша дальнейшая жизнь. Как правило, ипотека – самый долгосрочный кредит, который может длиться от 3 до 30 лет. Готовы ли вы десятилетиями платить кредит? Если ваш ответ «да», то читайте дальше.

Знаете ли вы о том, что в течение всего срока погашения займа ваша квартира будет находиться в залоге у банка? И если вы в течение трех месяцев просрочите задолженность или внезапно стоимость вашей квартиры снизилась, то кредитор вправе потребовать досрочного погашения займа? Если и это вас не останавливает, то знаете ли вы о том, что заемщик должен быть готов уведомлять банк о каждом своем шаге, будь то смена работы, заключение брака, рождение детей или перепланировка приобретенного в кредит жилья?

Ваш ответ все равно «да»? Что ж, поздравляем, вы прошли испытание.

Мы не хотим вас пугать. Просто нам хотелось бы донести до вас всю серьезность и ответственность этого шага. На кону может стоять дом всей вашей семьи и вы должны быть особенно осторожны.

Оформить ипотеку довольно легко, если у вас стабильный высокий доход, но при более шатком положении банки могут выдвигать следующие требования: например, наличие поручителей. Найти поручителей на сегодня – большая проблема: мало кто соглашается брать на себя такую обузу. Ведь

по кредитным договорам поручители, как правило, несут солидарную ответственность с заемщиком, то есть при малейших проблемах с выплатами банк вправе предъявлять требования и к поручителям.

Кроме того, все банки требуют первоначальный взнос. Он может варьироваться от 30 до 50 процентов от всей стоимости будущего жилья. Такой высокий первоначальный взнос был установлен лишь в последние годы, после того, как банки столкнулись с проблемой невыплат кредита.

Также дополнительными условиями по кредиту могут стать определенные характеристики жилья: дом не должен быть аварийным, идти под снос, возможно требование наличия железобетонных перекрытий, определенного года постройки.

В целом оформление ипотечного кредита происходит в пять стадий:

1. поиск подходящей вам недвижимости;
2. сбор документов, необходимых для заключения договора
3. проверка документов и ваших данных в банке
4. страхование жилья и его оценка
5. собственно, заключение договоров ипотечного кредитования и купли-продажи.

После прохождения этих стадий вы и начинаете выплату кредитов. Внимательно читайте заключенный договор: в нем должно быть описано, каким образом вам необходимо погашать кредит и в какие сроки.

Немаловажным условием является возможность досрочного погашения кредита – она также может быть предусмотрена в договоре и является довольно выгодным условием для тех, кто рассчитывает на повышение своих доходов в ближайшее время (более подробно читайте в главе «Досрочное погашение»).

ВНИМАНИЕ!

Ни в коем случае не пользуйтесь услугами посредников. Все кредиты должны оформляться лично вами. Не доверяйте гражданам, которые утверждают, что у них есть свои «люди» в банке и за 10 процентов комиссионных они готовы вынести решение о кредите в вашу пользу. Перед вами мошенник! Тем более не вздумайте отдавать ему свои документы – удостоверение личности, РНН и СИК. Очень часто бывают случаи, когда на человека открывается несколько кредитов, о которых он даже не подозревает.

Почему Банк может отказать в выдаче кредита?

Недостаточность или неправильное оформление документов на получение кредита.

Предоставление документов, вызывающих сомнение в их подлинности.

Несоответствие данных, представленных в анкете-заявлении, данным, полученным в ходе проверки.

Задолженность по ранее выданным кредитам, включая задолженность по кредитному лимиту по платежной карточке, не позволяющая обслуживать новый кредит.

Отрицательная кредитная история, наличие данных клиента в списке неблагонадежных заемщиков.

Ставки вознаграждения и комиссии

Необходимо знать, что ставки вознаграждения и комиссии, а также тарифы за оказание банковских услуг устанавливаются банками самостоятельно. Существуют два вида ставок вознаграждения: фиксированная или плавающая. И те и другие банк использует при заключении договора займа.

Фиксированная ставка вознаграждения – это ставка, размер которой зафиксирован в определенном значении

Плавающая ставка вознаграждения – это ставка, которая рассчитывается как сумма/разность базового показателя, которым является ставка рефинансирования Национального Банка РК, и ставки процентного спреда банка.

Так, фиксированная ставка вознаграждения не меняется в одностороннем порядке и является неизменной в течение срока, определенного договором. Минимальный срок действия фиксированной ставки должен составлять не менее трех лет с момента заключения договора займа. При этом по истечении указанного срока фиксированная ставка может быть увеличена, но только по соглашению сторон. Впрочем, по соглашению сторон, вы также можете как уменьшить фиксированную ставку вознаграждения, так и перейти на плавающую.

Что касается плавающей ставки вознаграждения, то она определяется нормативным правовым актом уполномоченного органа. Размер процен-

тного спреда рассчитывается и устанавливается банком самостоятельно и может быть пересмотрен им один раз в три года. При этом очередное увеличение размера процентного спреда должно быть не более указанного в договоре размера разового увеличения процентного спреда.

Также дополнительно отмечаем, что банк не вправе в одностороннем порядке увеличивать на дату заключения договора размеры и порядок расчета тарифов, комиссионных вознаграждений и других расходов по обслуживанию займа. Он вправе брать тарифы, комиссии и другие расходы по обслуживанию займа в размере, установленном на момент выдачи займа. Даже в случае увеличения размеров комиссий, тарифов и других расходов по обслуживанию займов либо изменения порядка их расчета, такое увеличение расходов может быть установлено только по соглашению сторон.

Годовая эффективная ставка вознаграждения

Важно понимать, что годовая процентная ставка и годовая эффективная ставка вознаграждения (ГЭСВ) – это далеко не одно и то же. Допустим, вам предлагают кредит под 20 процентов годовых, но если учесть, что вы также должны заплатить комиссию за рассмотрение кредитной заявки, за оформление кредита, за услуги по страхованию жизни заемщика или передаваемого банку залога – то выйдет приличная сумма, которая может составлять до 80 процентов от суммы кредита. Это и есть эффективная ставка вознаграждения.

Начиная с 2006 года АФН обязал все банки при выдаче займа раскрывать, в том числе в договоре, годовую эффективную достоверную сопоставимую ставку вознаграждения, которая включает все расходы клиента, связанные с различными выплатами только банку. При этом ставка не учитывает другие расходы заемщика, несвязанные с банком. Например, за услуги нотариуса или страховой компании.

Правилами установлено, что договор на предоставление услуги должен содержать перечень операций, за которые банком взимаются комиссии (вознаграждение и другие платежи) и которые влияют на размер эффективной ставки вознаграждения, их размер или ссылки на порядок их определения, а также порядок и сроки изменения ставок вознаграждения.

Из чего состоит стоимость кредита.

Реальная стоимость кредита состоит из :

1. Процентной ставки
2. Единовременной комиссии

3. Ежемесячной комиссии
4. Комиссии за рассмотрение заявки на кредит
5. Комиссии за оформление и выдачу кредита
6. Комиссии за обслуживание кредитного счета и сопровождения кредита
7. Комиссии за обналичивание кредитных средств
8. Комиссии по операциям с кредитными карточками

Чаще всего применяется единовременная и ежемесячная комиссии.

Единовременная комиссия рассчитывается от суммы кредита. Так, например, при стоимости товара в 1000 тенге и одноразовой комиссии в 20 процентов фактически банку придется уплатить 1200 тенге. Ежемесячная комиссия колеблется в пределах 0,5-2 процентов и рассчитывается на остаток задолженности или на всю сумму кредита. Кроме того, существует еще множество дополнительных видов комиссий.

Таким образом, ГЭСВ носит информативный характер и служит для того, чтобы заемщик мог сравнить аналогичные услуги различных банков и сделать свой правильный выбор.

Аннуитетные и дифференцированные платежи

Кредит можно погашать двумя методами – аннуитетными и дифференцированными платежами. В случае аннуитетных выплат по кредиту каждый месяц выплачивается равная по величине сумма, которая включает в себя часть основного долга и начисленные проценты. После проведения каждого ежемесячного платежа сумма основного долга по кредиту уменьшается, и каждый последующий месяц процентное вознаграждение начисляется на остаток текущего долга, однако сумма ежемесячного платежа остается неизменной.

Этот метод хорош прежде всего тем, что зная заранее сумму платежа, можно рассчитывать свой доход и откладывать средства для погашения займа.

Существует и другой метод выплаты – дифференцированными платежами (или равными долями). При этом, основной долг выплачивается равными долями + ежемесячные проценты на остаток основного долга. Таким образом, в самом начале заемщик выплачивает банку вознаграждение и только незначительную часть основного долга. Впоследствии данная пропорция меняется. В конце срока кредитования заемщик выплачивает основной долг и незначительную часть вознаграждения. За счет того, что сумма процентов на остаток долга постоянно уменьшается, сумма ежемесячного платежа тоже постепенно уменьшается. Поэтому сначала вы платите больше, а потом уже все меньшую сумму.

ВНИМАНИЕ! НИЗКОЕ КАЧЕСТВО ЧЕРНОВИК ДЛЯ ПРОВЕРКИ!

По ипотечным кредитам практически все банки используют только аннуитетные схемы выплаты, но можно встретить и вариант с дифференцированными платежами.

Этот способ подходит для тех, кто готов взять сразу большую нагрузку по погашению кредита с постепенным уменьшением выплат.

Осталось только определить, что для вас удобнее: вначале платить больше, а потом меньше? Или платить одинаковыми частями?

Требования к заемщику и кредитное обеспечение

Банк, выдавая кредит, идет на определенные риски. И требования, которые он предъявляет к заемщику, могут показаться строгими. Но если ваше финансовое положение устойчиво и документы в порядке, то бояться нечего.

Требования к заемщику могут быть разными, но основные положения у всех банков одни.

- Доход заемщика должен соответствовать запрашиваемой сумме кредита;
- Возраст заемщика должен быть от 21 года
- Заемщик должен быть гражданином РК.
- Общий трудовой стаж заемщика – не менее 1 года. Трудовой стаж на последнем месте работы – не менее 3-х месяцев. Если стаж работы заемщика на последнем месте работы составляет 3-5 месяцев, то дополнительно требуется справка с настоящего места работы об истечении испытательного срока и зачислении в штат;
- Отсутствие у заемщика отрицательной кредитной истории.

Кредитным обеспечением может являться сам предмет кредита – автомобиль, недвижимость или залоговое имущество, как правило, им выступает недвижимость.

Как рассчитать свою кредитоспособность?

Прежде чем пойти в банк, попробуйте сами оценить свою кредитоспособность. Для этого вам понадобится всего две вещи: ручка и бумага. Разделите бумагу на две графы и с левой стороны напишите все ваши доходы, а с правой – расходы. Постарайтесь ничего не забыть. Это, в первую очередь, вам самому поможет разобраться – на какой кредит вы можете рассчитывать. Не забудьте включить доходы всей вашей семьи и, соответственно, расходы тоже. Посмотрите, если ваши затраты превышают поступления, то стоит задуматься: из каких средств вы будете расплачиваться за кредит?

В дальнейшем, банк, рассматривая ваше финансовое положение, будет учитывать ваши стабильные доходы и ежемесячные расходы:

Прежде чем пойти в банк, попробуйте сами оценить свою кредитоспособность. Для этого вам понадобится всего две вещи: ручка и бумага. Разделите бумагу на две графы и с левой стороны напишите все ваши доходы, а с правой – расходы. Постарайтесь ничего не забыть. Это, в первую очередь, вам самому поможет разобраться – на какой кредит вы можете рассчитывать. Не забудьте включить доходы всей вашей семьи и, соответственно, расходы тоже. Посмотрите, если ваши затраты превышают поступления, то стоит задуматься: из каких средств вы будете расплачиваться за кредит?

В дальнейшем, банк, рассматривая ваше финансовое положение, будет учитывать ваши стабильные доходы и ежемесячные расходы:

Стабильными доходами членов семьи заемщика считаются: заработная плата, получаемая по основному месту работы, пособия, пенсии и стипендии, а также имеющие регулярный характер зарплата по совместительству, оплата по трудовому соглашению, предпринимательский доход, доход от сдачи собственности в аренду и т.п.

К нестабильным доходом относятся: разовые премии, гонорары и авторские вознаграждения, проценты по вкладам и ценным бумагам, а также не имеющие регулярный характер зарплата по совместительству, оплата по трудовому соглашению, предпринимательский доход, доход от сдачи собственности в аренду и т.п.

К ежемесячным расходам семьи относятся: расходы на товары первой необходимости (питание, одежда, медикаменты и др.), оплата коммунальных услуг и услуг связи (телефон, мобильная связь, Интернет) и эфирно-кабельного телевидения, расходы на образование, развлечения, транспорт, аренду недвижимости и т.п.

Неежемесячными расходами считаются: расходы на туристические поездки, курортное лечение, отдых, покупку дорогостоящей одежды и бытовой техники, оплата налогов (на имущество, землю, транспорт и др.), разовая помощь родственникам и т.п.

Отчисления по имеющимся задолженностям заемщика не учитываются в анализе семейного бюджета!

* по данным сайта «Казкоммерцбанк»

Специалисты рекомендуют: максимальная выплата потребительского кредита не должна превышать 20 процентов от ваших доходов, при ипотеке процент может достигать и 35. Только при таком условии вы сможете жить комфортно, не ощущая бремени кредита. Но если ваша цель обходится дороже, то стоит подумать о том, чтобы сократить некоторые расходы в семье: меньше посещать развлекательные заведения, покупать одежду на распродажах, питаться только дома.

Досрочное погашение

Нужно сразу оговорить, что банку невыгодно ваше досрочное погашение. Ведь он теряет свою прибыль от процентов, поэтому практически каждый банк устанавливает мораторий – это тот срок, когда досрочное погашение не разрешается или карается штрафными санкциями. Обычно мораторий может длиться от 3 месяцев до 3 лет. Поэтому, оформляя кредит, в первую очередь поинтересуйтесь, можете ли вы его досрочно погасить? И если да, то влечет ли это за собой штрафы?

Кроме полного досрочного погашения, существует еще и частичное досрочное погашение. Это если у вас на руках оказалась сумма, которой недостаточно для того, чтобы полностью погасить заем, но которой можно значительно сократить остаток долга. Практически во всех банках разрешено досрочное частичное погашение, правда, оно может быть лимитировано по времени. Допустим, вы имеете право не больше одного раза в год частично досрочно погашать. Связано это с тем, что банки не хотят по несколько раз пересчитывать ваш кредит, переделывая график выплат. Поэтому на стадии оформления кредита уточните и этот момент.

Риски заемщика при непогашении кредита и отсрочка погашения

Если перед вами стоит угроза непогашения кредита – главное правило – **НЕ ПРЯТАТЬСЯ!**

Страусиная политика – засунуть голову в песок – не самая лучшая идея. В этот момент лучше всего пойти напрямую в банк и попробовать договориться.

Вам могут предложить реструктуризацию долга. Например, погасить весь кредит сразу в течение месяца, но при этом должнику прощаются все штрафы. Или же, наоборот, «растянуть» период выплаты кредита на не-

сколько лет. Это снизит размер ежемесячного платежа, правда, процентная ставка будет повыше. Зато опять - таки не будет штрафов.

Все мы испытываем те или иные трудности. И в один момент может случиться так, что вы временно не можете выплачивать кредит – потеряли работу, заболели, исчез источник дохода. Что делать в таком случае? Разговоры о том, что банки сразу же забирают залоговое имущество – не совсем правильны. Кредитные организации вовсе не заинтересованы судиться с вами, поэтому вы можете попробовать договориться с ними об отсрочке.

Основанием для рассмотрения заявления об отсрочке по погашению кредита являются:

- отсутствие дохода в связи с временной потерей работы или ее сменной
- выход в декретный отпуск заемщика
- снижение прибыли от предпринимательской деятельности.

Для того, чтобы получить отсрочку, заемщик должен:

1. аргументировать, почему ему необходима отсрочка,
2. при возможности предоставить дополнительные залого,
3. четко описать, как и из каких средств будет погашена оставшаяся часть кредита после окончания периода отсрочки.

При этом вы должны понимать, что:

1. Банк не может рассматривать коллективные обращения, во-первых, из соображений конфиденциальности (сведения о каждом кредите являются банковской тайной), во-вторых, в связи с тем, что ситуация каждого заемщика (семейное положение, доходы, наличие жилья и т. п.) требует отдельного рассмотрения.
2. Любой клиент может самостоятельно обратиться в банк с запросом по предоставлению отсрочки по кредиту, при условии точной идентификации себя и подтверждения того, что он является основным заемщиком. Это связано с тем, что имеются ограничения, устанавливаемые ст. 50 Закона «О Банках и банковской деятельности» от 31 августа 1995 года, где говорится о том, что банковская тайна может быть раскрыта только владельцу счета (имущества), любому третьему лицу на основании доверенности, выписанной владельцем счета (имущества).

Что касается дольщиков, которые взяли ипотечный кредит, но жилье не было построено, то*:

- Банк не может позволить предоставить отсрочку по кредитам, выданным на покупку строящегося жилья только на основании того, что застройщик перестал достраивать объект.

Но вы можете:

- Обратиться к компании – застройщику с предложением рассмотреть возможность замены причитающейся вам по договору долевого участия недвижимости на иное строящееся компанией-застройщиком жилье с более высокой стадией готовности.
- В случае, если строительство объекта еще не начиналось, то есть процент готовности объекта нулевой, вам необходимо обратиться с заявлением в компанию – застройщик с просьбой о расторжении договора долевого участия. Если компания – застройщик согласна расторгнуть договор долевого участия, необходимо получить согласие банка на расторжение данного договора, после чего заключить с компанией – застройщиком договор/соглашение о расторжении договора долевого участия. В случае, если компания – застройщик не выполнит свои обязательства по возврату денежных средств в счет погашения задолженности по кредиту, обратиться в суд с исковым заявлением на компанию – застройщика о возврате суммы в счет погашения задолженности по кредиту.

* по данным АО «Казкоммерцбанк»

Кредитная история заемщика

Взяв один раз кредит, вы открываете кредитную историю, по которой о вас будет судить банк. Вы можете быть примерным семьянином, отличным работником или даже почетным донором Казахстана, но для банка гораздо важнее как вы себя вели, выплачивая кредит. Аккуратно ли вносили выплаты, не брали ли отсрочку, не сбивались ли с графика. Если вы зарекомендовали себя как добросовестный заемщик, то любой банк с радостью захочет вас видеть своим клиентом. А взяв повторно кредит в одном и том же банке, он постарается снизить для вас процентную ставку или стимулировать вас дополнительными бонусами. Поэтому не нужно халатно относиться к выплатам. Вы можете сколько угодно думать, что это ваш первый и последний кредит, жизнь может показать, что это далеко не так.

Наша брошюра подошла к концу. Надеемся, что мы хоть немного прояснили для вас ситуацию с оформлением кредита. Не бойтесь жить в долг, но старайтесь правильно оценить свои силы. Ведь самым главным является то,

что кредит не должен быть тяжким бременем и обузой, а всего лишь способом улучшить свои жилищные и другие условия, помочь осуществить мечту и принести радость.

Удачи вам и успехов!

Итак, подводя итоги, напомним основные положения:

На что обратить внимание при оформлении кредита.

1. Необходимо помнить, что ставки вознаграждения и комиссий, а также тарифы за оказание банковских услуг устанавливаются банками самостоятельно. А значит, прежде чем выбрать банк, в котором вы собираетесь брать кредит, нужно проанализировать условия как можно больших банков. Так, банк должен иметь лицензию уполномоченного органа на предоставление займов, а также правила о внутренней кредитной политике банка. В этих правилах должны быть четко прописаны:
 - а) предельные суммы и сроки принимаемых депозитов и предоставляемых кредитов;
 - б) предельные величины ставок вознаграждения по кредитам;
 - в) условия выплаты вознаграждения по кредитам;
 - г) требования к принимаемому банком обеспечению;
 - д) ставки и тарифы на проведение банковских операций;
 - е) права и обязанности банка и его клиента, их ответственность;
 - ж) иные условия, требования и ограничения, которые совет директоров банка считает необходимым включить в общие условия проведения операций.

При этом банк по первому требованию клиента обязан предоставить правила об общих условиях проведения операций.

2. Внимательно ознакомиться с условиями кредитования и оценить величину предстоящих расходов. Как правило, условия кредитования могут включать в себя срок пользования кредитом, размер, валюту кредита, размер ставки вознаграждения за пользование кредитом (фиксированная, плавающая), размер первоначального взноса (при необходимости), мораторий на досрочное погашение кредита, требования к обеспечению кредита, страхованию объекта, на приобретение которого предназначен кредит, жизни и трудоспособности заемщика и других рисков и т. д.

ВНИМАНИЕ! НИЗКОЕ КАЧЕСТВО ЧЕРНОВИК ДЛЯ ПРОВЕРКИ!

3. Банки часто взимают с клиентов дополнительную плату за различные сопутствующие услуги, связанные с выдачей займа, например, за рассмотрение кредитной заявки, консультирование, открытие и ведение ссудного и других счетов, комиссия за обналичивание кредитных средств, оценка банком стоимости залога (например, жилья при ипотечном кредитовании) и т. д., что часто искажает размеры действительных ставок вознаграждения и вводит клиентов в заблуждение. Поэтому с 2006 года АФН обязал все банки при выдаче займа раскрывать, в том числе в договоре, годовую эффективную достоверную сопоставимую ставку вознаграждения, которая включает все расходы клиента, связанные с различными выплатами банку. Но эта ставка не учитывает другие расходы заемщика, несвязанные с банком. Например, за услуги нотариуса или страховой компании.
4. Будьте готовы к тому, обязательным условием заключения договора о предоставлении займа является наличие письменного согласия заемщика на предоставление сведений о нем и заключаемой сделке в базу данных кредитных бюро, а также информации, связанной с исполнением сторонами своих обязательств.
5. Необходимо внимательно ознакомиться с графиком погашения кредита, который является неотъемлемой частью договора, и принять все меры по своевременному его погашению. В случае возникновения проблем с своевременным погашением займа срочно проконсультироваться с банком о возможных дальнейших действиях.
6. Помните, что в случаях, предусмотренных договором о залоге, а также законодательными актами, банк вправе самостоятельно реализовать находящееся в залоге имущество в принудительном внесудебном порядке путем проведения торгов.
7. При возникновении спорных ситуаций по договорам банковских займов заемщик вправе обратиться в письменной форме в банк, Агентство Республики Казахстан по регулированию и надзору финансового рынка и финансовых организаций или в суд с иском к банку по месту его нахождения.

оформляем
КРЕДИТ

Агентство Республики Казахстан по регулированию деятельности регионального финансового центра города Алматы

ВНИМАНИЕ! НИЗКОЕ КАЧЕСТВО ЧЕРНОВИК ДЛЯ ПРОВЕРКИ!

Алматы, 2009