

Новые привычки

Прежде всего, получение кредита означает необходимость ежемесячного (в строго определенный день!) внесения платежей в счет уплаты основного долга и процентов по кредиту. В большинстве случаев вы можете внести деньги наличными на счет в отделении банка-кредитора или безналичным переводом из другого банка (например, дав поручение бухгалтерии работодателя ежемесячно переводить определенную сумму на определенный счет).

Главное, чтобы ко дню очередного платежа на вашем текущем счете была необходимая сумма. Если у вас нет физической возможности заплатить очередной взнос, к примеру, требуется надолго уехать, необходимо положить на счет сумму, достаточную для погашения нескольких ежемесячных платежей. Воспитывайте у себя привычки добросовестного заемщика!

В случае просрочки очередного платежа начисляется штраф (в разных банках 0,2-0,5% за каждый день задержки оплаты). Впрочем, если задержка незначительна, объясняется очень уважительными причинами, а заемщик до этого отличался «отличной платежной дисциплиной», банк может обойтись и без штрафных санкций...

Страшное слово «дефолт»

Если график платежей нарушается регулярно и без уважительных причин, банк может инициировать судебное разбирательство и обращение взыскания на предмет залога, то есть на вашу квартиру. В основном кредиторы стараются решать дело мирно, однако имеются и судебные прецеденты. И если заемщик поведет себя неправильно - дело завершается возбуждением процедуры исполнительного производства, и в случае бездействия должников квартира будет продана. Впрочем, в большинстве своем российские заемщики пока отличаются завидной дисциплинированностью - сумма платежа в большинстве случаев слишком внушительна для того, чтобы о ней просто забыть...

Форс-мажор

Если вы потеряли работу, вопрос о дальнейшей судьбе кредита банк будет рассматривать в индивидуальном порядке. Однако большинство банкиров уверено, что их клиенты востребованы на рынке труда, поэтому и поиск новой работы не займет много времени.

В отдельных случаях кредиторы готовы пойти на снижение ежемесячного платежа или

даже на предоставление заемщику «кредитных каникул». Данный вопрос обсуждается на кредитном комитете, и если доводы заемщика признаются вескими, то на срок до 3-х месяцев может быть установлена отсрочка по погашению основного долга. Решить проблемы с банком в более серьезных ситуациях (например, при потере трудоспособности или внезапном появлении законных владельцев недостаточно «чистой» в юридическом отношении квартиры) призвано ипотечное страхование - в таком случае чего за вас с банком рассчитается компания-страховщик.

Досрочное погашение кредита

Каждый заемщик старается как можно быстрее выплатить долг, однако это лишает кредитора довольно существенной части дохода – ведь он рассчитывает еще несколько лет или месяцев получать с заемщика проценты. По этой причине в большинстве банков существуют моратории на досрочное погашение (1-12 месяцев) и штрафы (до 5% от суммы платежа).

Ипотечными программами предусмотрены и ограничения на размер внеочередной выплаты – в основном, от 500 долларов. Несмотря на ограничения и штрафы значительная часть кредитов возвращается раньше срока - срабатывает фактор «черной зарплаты»: на досрочное погашение могут направляться неподтвержденные доходы, которые не учитываются при расчете срока кредита.

Изменение ставок

Поскольку ставка по кредиту фиксируется в договоре, от ее увеличения заемщики в большинстве случаев застрахованы. А вот пересмотр ставки по кредиту в сторону снижения вполне возможен.

Если стоимость привлекаемых ресурсов в будущем существенно снизится, многие (хотя и не все) банки готовы пойти на перезаключение договора на новых, более выгодных для клиента условиях. Однако гарантии, что они не передумают, нет.

Новый кредит

Несмотря на опасения многих заемщиков, проблем с получением других кредитов при наличии непогашенной ипотеки обычно не возникает. С точки зрения процедур оценки платежеспособности, ипотечный кредит не только не ухудшает, а наоборот, увеличивает шансы заемщика получить положительные решения других банков в максимально сжатые сроки. Положительная кредитная история всегда расценивается банками как существенный компенсирующий фактор при оценке вероятности погашения кредита.

Не стоит забывать и о том, что допущенные при погашении ипотеки просрочки существенно снизят ваши шансы на получение нового кредита. Наличие обязательств по

«старому» ипотечному кредиту может сказаться на сумме нового, например - потребительского, в получении которого вдруг возникнет необходимость. И наоборот если заемщик обращается за ипотечным кредитом, а при этом недавно получил потребительский, сумма которого приблизительно равна сумме первоначального взноса по ипотечному кредиту, банк попросит заемщика предоставить доказательства того, что в качестве первоначального взноса он внесет собственные, а не заемные средства.

Необходимость продать квартиру

Одно из самых существенных ограничений для заемщика – невозможность распоряжения жильем по собственному усмотрению до полного погашения кредита. Все сделки с квартирой, приобретенной с использованием ипотечного кредита, допускаются только с согласия банка-залогодержателя. В исключительных случаях банк может пойти на продажу залога, имея твердые гарантии возврата предоставленного кредита.

Конкретных схем продажи квартир несколько:

- заемщик самостоятельно находит покупателя на квартиру, и в результате сделки купли-продажи (с согласия банка) досрочно погашает ипотечный кредит;
- новый покупатель заинтересован в получении ипотечного кредита. В этой ситуации может быть реализована схема перевода долга.

Развод

Пожалуй, самые серьезные проблемы возникают при расторжении брака, если супруги выступали заемщиками по ипотечному кредиту. Решение вопроса дальнейших расчетов по кредиту и раздела заложенного имущества напрямую зависит от позиции банка-кредитора.

Для разводящихся супругов существует возможность переоформления долга с солидарного на индивидуальный. Кредитный комитет оценивает платежеспособность того заемщика, который собирается взять на себя обслуживание долга.

Если ее сочтут недостаточной, то в переоформлении кредита будет отказано. В таком случае клиенты могут либо оставаться «созаемщиками», полюбовно договорившись об условиях погашения, либо досрочно рассчитаться по кредиту и делить уже не обремененное залогом жилье.

Однако в большинстве случаев возможности перевода долга нет - бывшие супруги остаются солидарными заемщиками, поскольку при выдаче кредита банк принимает во внимание совокупный доход семьи. Невозможен и раздел имущества при отсутствии брачного контракта - супруги на период действия кредитного договора остаются

равноправными собственниками приобретенной квартиры. Отчуждение доли в праве на квартиру возможно только при погашении всех имеющихся обязательств перед банком.

Банкротство кредитора

При признании банка несостоятельным или отзыве у него лицензии все права требования по кредитам, в том числе и закладная на квартиру, переходят в руки нового банка-кредитора. При этом заемщику нечего опасаться.

Прежде всего, если продажа закладных затянется, и вам придется временно приостановить платежи по кредиту, никаких штрафов за это платить не придется. Кроме того, займы после реоформления кредитного портфеля погашаются на первоначальных условиях.