

УЖЕ В СИЛЕ

ИЗМЕНЕНИЯ, связанные с порядком погашения кредитов, узаконены специальным Федеральным законом №284-ФЗ от 19 октября 2011 года «О внесении изменений в статьи 809 и 810 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации». Закон опубликован 21 октября 2011 года и уже вступил в силу.

Изменения внесены в главу 32 ГК РФ, которая так и называется — «Заем и кредит». Статья 809 описывает порядок выплаты процентов по договору займа, 810 — обязанности заемщика по возврату суммы займа.

ГАСИТЕ КРЕДИТ В ЛЮБОЕ ВРЕМЯ!

ПРЕДОСТАВЛЯЯ КРЕДИТЫ, банки нередко включали в договор кабальные условия, направленные на максимальное извлечение прибыли. Скажем, взять в долг можно было без проблем, а вот досрочно вернуть этот долг — уже нет. Банки предусматривали для досрочного погашения кредитов различные ограничители — штраф, мораторий на несколько месяцев или даже лет, длительную процедуру согласования. Штрафы доходили до 3 — 5% от суммы погашения, мораторий — от 3 — 6 месяцев до полугода. В большинстве договоров было записано, что банк не обязан соглашаться на досрочное погашение долга — хотя и имеет на это право.

Теперь это право банков превратилось в обязанность. Когда бы заемщик ни захотел вернуть кредит — хоть на следующий же день, банк обязан принять у него соответствующее заявление и дать свое согласие на возврат.

Правда, есть весьма существенная оговорка. Досрочный возврат долга без согласия банка возможен только при получении кредита «для личного, семейного, домашнего или иного использования, не связанного с предпринимательской деятельностью». Кредиты юрлицам и индивидуальным предпринимателям досрочно можно гасить только с согласия заимодавца.

Ранее банки ограничивали право заемщика на досрочное погашение кредита трудновыполнимыми условиями. Например, соглашались принимать досрочный возврат только при полном погашении всей суммы займа — хотя при ипотеке это вообще неподъемное требование. Или устанавливали высокий нижний предел частичного погашения — скажем, от 20 до 100 тысяч.

Теперь это препятствие также снято. Досрочно гасить долг можно любыми суммами — хоть полностью, хоть частично.

ПРОЦЕНТЫ — ПО СПРАВЕДЛИВОСТИ

КРЕДИТНЫЕ ДОГОВОРЫ с банками могут включать в себя различные схемы погашения кредитов. В России применяются две основные схемы, хотя вариантов в каждой — не менее десятка. Первая — аннуитетные платежи, когда долг гасится ежемесячно равными частями, включающими в себя сумму долга и проценты. Вторая — дифференцированные платежи, когда процент начисляется на остаток задолженности. В начале пользования кредитом долг большой, процент тоже — и ежемесячный платеж максимальный.

Наиболее популярны у клиентов схемы именно с аннуитетным порядком погашения займа. С каждой выплатой по такой схеме доля процента постепенно уменьшается, а основного долга — увеличивается. Поэтому аннуитет — при всей его простоте — весьма выгоден именно банкам и в силу этого должен быть невыгоден клиентам. Ведь вначале банки выманивают у клиентов максимальную сумму процентов, из которых и складывается их доход, и лишь потом получают от заемщика основную сумму своих затрат.

Ранее, когда клиент досрочно пытался вернуть долг, банки нередко старались зачесть эти суммы в счет погашения процентов — а сумма основного долга могла оставаться прежней. Избежать этого клиент мог только путем подачи специального заявления, которое банк мог и не принять.

Теперь права клиентов защищены дополнениями в ГК. В статье 809 появился новый пункт 4, в котором указано, что банки имеют право взимать проценты, начисленные в соответствии с договором, только «до дня возврата суммы займа полностью или ее части».



Если у вас появилась возможность погасить кредит досрочно, можете сделать это в любой момент.

ЛАЗЕЙКА ДЛЯ ФИНАНСИСТОВ

ТЕМ НЕ МЕНЕЕ совсем уж «обидеть» банки законодатели не решились. В связи с этим в статью 810 ГК РФ внесены сроки, в которые банки должны отреагировать на заявление заемщика о досрочном погашении кредита. Это 30 календарных дней с момента получения заявления.

Правда, в той же статье оговорено, что банк и клиент могут заложить в договор иные сроки удовлетворения заявления на досрочное погашение займа. Но они могут быть только короче месяца и никак не длиннее.

Банкам такая 30-дневная отсрочка выгодна, так как проценты на основную сумму долга они будут считать не на момент подачи заявления, а на момент внесения денег на счет или в кассу банка. Но и заемщики не очень ущемлены. Согласитесь, вносить «лишние» проценты за месяц все-таки лучше, чем терпеть полугодовой мораторий на досрочное погашение, а это сейчас весьма распространенная практика, особенно при ипотечных кредитах. Ведь тогда проценты пришлось бы платить лишние пять месяцев.

Под действие поправок в ГК подпадают не только договоры о займах, заключенные после 21 октября 2011 года, но и все ранее заключенные и до сих пор действующие договоры. Это уникальный случай. Теперь граждане, которые хотят вернуть кредит досрочно —неважно, целиком или частями, — вправе делать это в любое удобное им, а не банкам, время.

Правда, пока неясно, имеют ли право на перерасчет клиенты, ранее частично возвращавшие банкам полученные кредиты. Видимо, ответ на этот вопрос даст только судебная практика.

Кроме того, неясно, как быть с уже внесенными процентами за пользование кредитом, если вначале выплат они оказались значительно выше оговоренных годовых? Например, если вы брали кредит под 20% и к дню досрочного погашения «благодаря» аннуитету успели выплатить 30% по отношению к уже внесенной части основного долга, должны ли вам предыдущие выплаты пересчитать из расчета именно 20% — и остаток учесть в сумме погашения (цифры взяты произвольно)? Похоже, ждать ответа можно будет опять-таки только из судов.

БАНКИ ОТВЕТАТ?

ИЗМЕНЕНИЯ в ГК явно приняты в пользу огромного большинства граждан России. Специалисты пугают, что банки могут среагировать на это вполне привычным им способом. А именно — поднять кредитные ставки под тем предлогом, что затраты банков на выдачу кредита могут не покрываться прибылью, полученной за небольшой срок.

Однако скорее всего в нынешних условиях банки на это не пойдут. Ведь народ в России стал относительно осторожным и уже не спешит безоглядно верить банковским посулам. Недаром реклама про выгодный кредит лезет в глаза чуть ли не на каждом углу. Вряд ли повышение ставок прибавит популярности кредитным продуктам.

ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ

ДРУГОЙ ПРИЯТНОЙ НОВОСТЬЮ для граждан станет понятие ипотечных каникул, которое в следующем году должно войти в банковский лексикон. Практику эту вводит Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Оно объявило о введении новой услуги — «Лояльная ипотека». До конца года практику предоставления таких каникул будут отрабатывать в «пилотных» регионах. Затем она будет распространена по всей стране.

Ипотечные каникулы — официальная возможность значительно уменьшить регулярные платежи по ипотеке. Предполагается, что ею можно будет воспользоваться не один раз в течение всего срока действия ипотечного договора. Этим правом заемщики смогут воспользоваться при возникновении у них финансовых трудностей.

Во время ипотечных каникул ежемесячные платежи могут быть снижены на 45 — 60%. Общий срок действия «лояльной ипотеки» — не более двух лет за все время действия кредитного договора, минимальный срок уменьшения платежей — 6 месяцев. Максимальный разовый срок — один год. При рождении ребенка максимальный разовый срок удлинится до 1,5 года. Мораторий на пользование услугой — год после получения ипотечного кредита.

Возврат к прежнему графику погашения ипотеки не предполагает увеличения ежемесячных выплат. Платежная нагрузка будет перераспределена за счет удлинения срока кредитования.

За подключение к новой опции заемщикам придется заплатить ростом процентных ставок по ипотеке. Однако он будет крайне незначительным — порядка 0,3 пункта к ежегодной процентной ставке.

Напомним, АИЖК — государственная структура, которая задает правила игры на ипотечном рынке России. Агентство отбирает банки, которые будут работать по предложенным государством правилам, и дает им гарантии возврата средств, предоставленных по ипотечным займам.