



ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ГРАЖДАНАМ
ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА?





Что нужно знать гражданам при заключении кредитного договора?

Вступительное слово

Сегодня для потребителей услуг на финансовом рынке кредит или заем предоставляют дополнительные возможности решения проблем. С помощью такой услуги можно приобрести дорогостоящие товары или разрешить текущие финансовые вопросы. Но, как и при любых долговых обязательствах, наступает время, когда задолженность необходимо погасить, заплатив при этом проценты за использование средств.

Неправильное пользование кредитными средствами и необдуманный подход при заключении договора с кредитной организацией в дальнейшем может принести неприятности, поэтому к вопросу кредитования необходимо подходить с повышенным вниманием.

Уполномоченный по правам человека в Самарской области, О.Д. Гальцова

О кредитном договоре

Кредитный договор – это разновидность договора займа. К договору кредита применяются правила: уплата процентов, обязанность заемщика по возврату суммы долга, последствия нарушения заемщиком договора займа, целевой характер займа.

Основными принципами кредита являются срочность, платность и возвратность.

Кредитный договор должен быть заключен в письменной форме.

Потребительский кредит (заем) предоставляется физическому лицу (гражданину) в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, на основании кредитного договора, договора займа.



Отношения, возникающие в связи с предоставлением потребительского кредита (займа), регулируются Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». Потребительские кредиты выдают только кредитные организации. Потребительские займы выдают как кредитные организации, так и микрофинансовые организации, кредитные потребительские кооперативы, ломбарды с учетом установленных законом особенностей их деятельности.

Целевой потребительский кредит (заем) предоставляется на определенные цели. Кредитор вправе контролировать целевое расходование заемных средств. Договор нецелевого потребительского кредита (займа) не определяет цель, на которую будет потрачен кредит (заем).

Важно! Договор потребительского кредита считается заключенным, если между сторонами договора достигнуто согласие по всем индивидуальным условиям договора.

Договор потребительского займа считается заключенным с момента передачи заемщику денежных средств.

Всю информацию об условиях предоставления, использования и возврата потребительского кредита (займа) кредитор должен размещать в местах оказания услуг, в том числе в сети Интернет и доводить до сведения заемщика бесплатно, включая информацию:

- о кредиторе (наименование кредитора, местонахож-

дение постоянно действующего исполнительного органа, контактный телефон, по которому осуществляется связь с кредитором, официальный сайт в сети Интернет, номер лицензии на осуществление банковских операций (для кредитных организаций), информация о внесении сведений о кредиторе в соответствующий государственный реестр (для микрофинансовых организаций, ломбардов), о членстве в саморегулируемой организации (для кредитных потребительских кооперативов);

- требования к заемщику;
- сроки рассмотрения заявления о предоставлении потребительского кредита (займа);
- сумма, валюта, вид, способ предоставления потребительского кредита (займа) и периодичность платежей при его возврате;
- процентные ставки в процентах годовых (порядок их определения);
- виды и суммы иных платежей заемщика по договору потребительского кредита (займа);
- сроки возврата заемщиком потребительского кредита (займа);
- способы обеспечения исполнения обязательств по договору потребительского кредита (займа);
- ответственность заемщика, размеры неустойки;
- подсудность споров по искам кредитора к заемщику;
- формуляры или иные стандартные формы, в которых определены общие условия договора потребительского кредита (займа).

Важно! Перед принятием решения о получении потребительского кредита необходимо оценить свои потребности в его получении, возможности по его обслуживанию и погашению.

Следует получить информацию об условиях договора кредита: размер кредита, график его погашения, полная стоимость кредита в процентах годовых.

Полная стоимость кредита включает в себя все платежи по кредиту, связанные не только с заключением и исполнением кредитного договора, но и платежи в пользу третьих лиц, определенных в кредитном договоре.

Кредитор обязан проинформировать заемщика о суммах и датах платежей или порядке их определения с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга, и сумм, направляемых на погашение процентов, а также общей сумме выплат в течение срока действия договора потребительского кредита (займа).

Не успокаивайтесь на ссылке в договоре «тарифы банка». Запросите и изучите информацию об этих тарифах у сотрудников банка. Наилучшим решением является изучение и сравнение ряда предложений нескольких банков.

Все индивидуальные условия (в том числе обязательные) должны быть предоставлены заемщику в таблице, форму которой установил Банк России, прописаны четким шрифтом хорошо читаемого размера. Таблица размещается на первой странице договора потребительского кредита (займа).

Общее правило: не следует подписывать договор, не прочитав и не осознав его. Убедитесь, что Вы хорошо понимаете все условия, в нем описанные. Если что-то не понятно, просите разъяснений у сотрудников банка.

Не стоит оставлять в банке заявление на получение кредита, не ознакомившись с ним как следует. Это заявление может быть оформлено так, точно, подписав его, Вы приглашаете банк заключить договор, и принятие такого приглашения будет означать заключение кредитного договора без дополнительного уведомления.

Подписав кредитный договор, Вы соглашаетесь со всеми его условиями и принимаете на себя обязательства по их выполнению, в том числе по возврату в установленные сроки суммы основного долга и уплате всех причитающихся платежей, за неисполнение (ненадлежащее исполнение) которых банк будет вправе обратиться с иском в суд.

Внимательно изучите договор на наличие возможных комиссий (как бы они ни назывались): единовременные (те, которые платят один раз при получении кредита), периодические, то есть которые выплачиваются ежемесячно, пока кредит не будет погашен.

В случае, если индивидуальными условиями договора потребительского кредита (займа) предусмотрено открытие кредитором заемщику банковского счета, все операции по такому счету, связанные с исполнением обязательств по договору потребительского кредита (займа), включая открытие счета, выдачу заемщику и зачисление на счет заемщика потребительского кредита (займа), должны осуществляться кредитором бесплатно.

В договоре потребительского кредита (займа) не могут содержаться:

1) условие о передаче кредитором в качестве обеспечения исполнения обязательств по договору потребительского кредита (займа) всей суммы потребительского кредита (займа) или ее части;

2) условие о выдаче кредитором заемщику нового потребительского кредита (займа) в целях погашения имеющейся задолженности перед кредитором без заключения нового договора потребительского кредита (займа) после даты возникновения такой задолженности;

3) условия, устанавливающие обязанность заемщика пользоваться услугами третьих лиц в связи с исполнением денежных обязательств заемщика по договору потребительского кредита (займа) за отдельную плату.

Сумма произведенного заемщиком платежа по договору потребительского кредита (займа) в случае, если она недостаточна для полного исполнения обязательств заемщика по договору потребительского кредита (займа), погашает задолженность заемщика в следующей очередности:

- 1) задолженность по процентам;
- 2) задолженность по основному долгу;

- 3) неустойка (штраф, пеня);
- 4) проценты, начисленные за текущий период платежей;
- 5) сумма основного долга за текущий период платежей;
- 6) иные платежи, предусмотренные законодательством Российской Федерации о потребительском кредите (займе) или договором потребительского кредита (займа).

Заемщик вправе досрочно вернуть всю сумму кредита (займа) без уведомления кредитора в течение 14 календарных дней с даты получения нецелевого потребительского кредита (займа) или в течение 30 календарных дней после получения целевого кредита (займа). После истечения данных сроков заемщик может досрочно вернуть потребительский кредит (заем) или его часть, но когда он это планирует, то обязан уведомить кредитора за 30 календарных дней до даты возврата, если меньший срок не установлен договором.

При досрочном возврате кредита заемщик уплачивает кредитору проценты по договору на возвращаемую сумму включительно до дня фактического возврата.

Если Вы понимаете, что не можете погасить оставшуюся часть задолженности в срок, то Вам необходимо, не дожидаясь наступления срока очередного платежа по кредиту (займу) в целях недопущения просрочек, продумать варианты выхода из сложившейся ситуации и уведомить кредитора о предполагаемой просрочке.

Чаще всего оптимальным решением в такой ситуации является *рефинансирование задолженности* (погашение задолженности за счет другого кредита (займа) или реструктуризация кредита (займа), то есть изменение условий договора по согласованию с кредитором. Вариантами реструктуризации являются отсрочка в уплате основного долга (заемщик платит только проценты по договору); увеличение срока кредитования (уменьшает платеж); изменение валюты платежа.

Все неурегулированные или спорные вопросы по кредитному договору разрешаются в судебном порядке.



Об ипотеке (залоге недвижимости)

Ипотечный кредит – это кредит, предоставляемый заемщику под залог приобретаемого жилья или под залог уже имеющейся в его собственности недвижимости. При этом ипотечный кредит предоставляется на длительный срок, а процентная ставка по ипотечному кредиту ниже, чем по другим видам кредитования. Именно эти факторы и делают ипотеку популярным способом решения квартирного вопроса для тех, кто не может заплатить сразу полную стоимость недвижимости, но нуждается в улучшении жилищных условий.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

В соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации.

Условиями ипотеки может быть предусмотрен первоначальный взнос – сумма, которую заемщик уплачивает из собственных средств. Внесение первоначального взноса снижает долговую нагрузку и облегчает исполнение обязательств по договору.

Существует две схемы платежей по ипотечному кредиту:

Дифференцированные платежи – ежемесячный платеж уменьшается со временем и состоит из ежемесячно уплачиваемой части от суммы основного долга (кредита) и процентов, начисляемых на непогашенную часть суммы кредита.

Аннуитетные платежи – ежемесячный платеж по кредиту уплачивается равными суммами, а доля платежа, которая направляется на погашение суммы основного долга, увеличивается с течением срока кредитования.

Схему платежей – аннуитетную или дифференцированную – предлагает банк. Заемщику рекомендуется внимательно ознакомиться с условиями погашения кредита нескольких банков до заключения кредитного договора, чтобы определить, какое предложение наиболее для него выгодно.

Важно! Все заемщики (созаемщики) по кредиту несут равную ответственность за погашение кредита.

Одним из основных видов обеспечения кредитования является **поручительство**. Функция поручителя состоит в погашении долга за заемщика, в случае неисполнения последним кредитного договора. У поручителя и заемщика одинаковая степень ответственности по договору, на поручителя ложится обязанность выплаты всех процентов, возмещения судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением обязательства должником. Таким образом, заемщик и поручитель солидарно отвечают по кредитному договору, если он не устанавливает иное.

При оформлении кредита с участием поручителя сторонам таких отношений необходимо в обязательном порядке ознакомиться со всеми положениями кредитного договора.

Лицо, которое берёт на себя ответственность и выступает в роли поручителя, должно понимать всю серьезность данного процесса.

Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверяемы ценной бумагой, которая называется закладной.

Владелец закладной получает право требования по погашению кредита на условиях, установленных кредитным договором. Владелец закладной является кредитор – организация, которая выдала ипотечный кредит.

Если Вы приобрели жилье с помощью ипотечного кредита, оно становится Вашей собственностью. Однако право распоряжаться таким жильем ограничено в связи с тем, что оно находится в залоге у кредитора (банка).

Все сделки с указанным жильем можно совершать только с согласия банка-залогодержателя, если договором не установлено иное.

Необходимо учесть, что в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по ипотечному кредиту (неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга и процентов по кредиту полностью или частично) залогодержатель вправе обратиться с иском на жилье, заложенное по договору об ипотеке. Иск на заложенное жилое помещение, находящееся в собственности граждан, может быть обращено только в судебном порядке.

По ипотечному кредиту на предмет ипотеки может быть обращено взыскание в случае систематического нарушения сроков внесения платежей (более чем три раза в течение 12 месяцев), даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Обращение залогодержателем с иском на заложенный жилой дом или квартиру и реализация имущества путем продажи с публичных торгов являются основанием для прекращения права пользования данным недвижимым имуществом для всех проживающих в нем граждан (выселение производится в судебном порядке).

При этом наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи (в том числе, если в квартире проживают несовершеннолетние дети, инвалиды либо престарелые граждане), не является препятствием для обращения взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки.

Если в связи с жизненными обстоятельствами средств для погашения ипотечного кредита недостаточно, то необходимо как можно скорее уведомить об этом банк в письменном виде. С согласия банка возможно осуществить реструктуризацию задолженности, а также обратиться за получением рефинансирования в этот же банк либо в другой.

Важно! К получению ипотечного кредита, который как правило выдается в значительных суммах и на длительный срок, следует относиться с высокой степенью ответственности, тщательно изучить все условия предоставления кредита, в том числе и сопутствующие расходы (оценку рыночной стоимости закладываемого жилья, страхование и т.д.), и оценить свои возможности по его возврату.

Надзор за соблюдением кредитными организациями и некредитными финансовыми организациями требований Федерального закона «О потребительском кредите (займе)» осуществляет Банк России.

Адрес для письменных обращений в Банк России:

107016, Москва, ул. Неглинная, д. 12.

Контактный центр Банка России:

8-800-250-40-72 (для бесплатных звонков из регионов России).

Отделение по Самарской области Волго-Вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации:
443099, г. Самара, ул. Куйбышева, 112.

Телефон: 8 (846) 332-03-25.

При возникновении вопросов или нарушении Ваших прав, Вы можете также:

Направить письменное обращение в адрес *Уполномоченного по правам человека в Самарской области*: 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, 75.

Направить электронное обращение *Уполномоченному через сайт*: www.ombusman63.ru или по электронной почте: ombudsman.samara@yandex.ru

Прийти на консультацию в Приемную граждан *Уполномоченного по правам человека* по адресу:
г. Самара, ул. Маяковского, 20. Тел. 337-29-03

