

Памятка дольщику. Предлагаемая схема.

1. Общий раздел про долевое строительство
2. Раздел про мониторинг хода строительства и порядок действий дольщика, что бы своевременно завить о своих правах.
3. Особенности взаимодействия с кредитными организациями. Если Вы дольщик-ипотечный заемщик. Рефинансирование и реструктуризация.
4. Раздел про мониторинг хода завершения строительства.

3. Если Вы дольщик-ипотечный заемщик. Рефинансирование и Реструктуризация.

Многие дольщики для полной оплаты застройщику своей квартиры привлекали ипотечный кредит (кредит под залог права требований, вытекающих из договора участия в долевом строительстве).

В результате снижения инфляции и улучшения основных экономических индикаторов за последние два года уровень процентных ставок по ипотечным жилищным кредитам (ИЖК) существенно снизился. Так, средняя ставка по ИЖК в IV квартале 2017 года опустилась до уровня 9,8% годовых, в то время как в начале 2015 года она превышала 14% годовых. Тенденция к снижению процентных ставок устойчиво сохраняется.

Рефинансирование и реструктуризация кредита – это два инструмента, позволяющие с согласия кредитора изменить условия договора и смягчить (постоянно или временно) платежную нагрузку на заемщика.

Многие ипотечные заемщики с уже построенным жильем уменьшили свои платежи по кредитам, например, за счет снижения процентной ставки. Если при этом «старый кредит» был полностью погашен, то такая процедура

Вопрос: когда есть смысл обращаться за рефинансированием кредита?

Ответ: если полная стоимость¹ Вашего кредита (ПСК) существенно выше той, по которой сейчас предлагаются новые аналогичные кредиты.

Пример: кредит 2 млн рублей на 15 лет, полная стоимость кредита 12% годовых. Ежемесячный платеж 22 тыс.руб/мес.

Банк предлагает новые программы кредитования с ПСК 10% годовых. При рефинансировании кредита новый платеж составит 19,3 тыс.руб/мес (снижение на 12,4%)

Три шага к смягчению условий кредитования:

1. Сравнить условия действующего договора с текущими программами у Вашего кредитора;
2. Обратиться к кредитору с просьбой о рефинансировании кредита, приложив необходимые документы;
3. При получении одобрения оформить сделку

¹ Полная стоимость кредита (ПСК) определяется в процентах годовых и рассчитывается по формуле, установленной частью 2 статьи 6 Федерального закона от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О потребительском кредите (займе)".

называется **рефинансирование кредита**. Если банк (первичный кредитор) не идет навстречу, то у заемщика есть возможность обратиться в другой банк. Заемщик, который исправно обслуживал свой кредит (добросовестный заемщик), является желанным клиентом любого банка. Многие банки активно предлагают программы рефинансирования, и у заемщика есть право перейти на обслуживание в другой банк, получив там новый кредит и погасив этими средствами «старый» кредит.

Однако **из-за отсутствия предмета залога (строительство дома еще не завершено)** заемщики-дольщики не всегда могут перейти в другой банк, поэтому диалог целесообразно начинать со «своим» банком. Многие банки, понимая чаяния таких заемщиков готовы к такому диалогу со своими заемщиками, особенно в условиях, если сроки завершения строительства существенно отличаются от плановых.

Кредитор принимает решение о **рефинансировании** кредита исходя из множества факторов, решающими из которых являются платежная дисциплина заемщика и его финансовое положение. Важно подчеркнуть, что изменение условий договора — это **право кредитора, а не его обязанность**.

Следует помнить, что согласно главе VIII Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», кредитор вправе уступить кредит без согласия заемщика другому кредитору в любое время. Заемщику обязательно должно прийти уведомление о смене кредитора (и, возможно, смене реквизитов для оплаты кредита). Таким образом, заемщик в любой момент должен знать, кто является его текущим кредитором.

Вопрос: на что обращает внимание банк при рассмотрении документов?

Ответ: В первую очередь, на подтверждение платежеспособности – если Ваши платежи по всем кредитам и займам превышают 50% от доходов семьи, то существует повышенный риск отказа в изменении условий договора.

Если у заемщика произошло существенное снижение доходов (например, при потере работы) или иное значимое изменение жизненных обстоятельств и есть риск обращения в суд со стороны банка, то стоит обратиться в банк за **реструктуризацией** ипотечного кредита. Необходимо честно рассказать банку об имеющихся проблемах, предоставить документы о своем финансовом состоянии и попросить о «платежных каникулах» (периоде восстановления). При этом **реструктуризация кредита - это тоже право, а не обязанность кредитора**.

Вопрос: что такое платежные каникулы (период помощи, период восстановления)?

Ответ: это временное изменение графика платежей по Вашему договору с целью восстановления платежеспособности.

Пример: кредит 2 млн рублей на 15 лет, ставка 12% годовых. Ежемесячный платеж 22 тыс.руб. Заемщик потерял доходы и попросил снизить платеж до 10 тыс руб/мес сроком на 9 месяцев. По окончании периода помощи платеж составит 23.274 тыс.руб/мес, однако заемщик рассчитывает найти работу, позволяющую производить указанный платеж.

Выгодна ли **реструктуризация**? Все пропущенные платежи при **реструктуризации** кредита необходимо будет внести, но в рассрочку. Потому вслед за смягчением графика платежей обязательно наступит его ужесточение. В этом смысле **реструктуризация** не дает материальной выгоды заемщику, но позволяет получить передышку на период снижения доходов или решения иных вопросов.

При **реструктуризации** кредита очень важно правильно рассчитать свои силы, учесть три фактора и оценить:

1. **срок**, в течение которого заемщик сможет восстановить свою платежеспособность (например, найти работу) – целесообразен разумный срок для поиска устойчивой работы, отвечающий квалификации, чтобы не хвататься за первую попавшуюся; не стоит просить и слишком длинный срок – иначе нагрузка после периода послабления станет слишком высокой;

2. **размер платежа**, который посилен в течение периода восстановления. Вместе с тем, чем ниже заемщик попросит платеж в период восстановления, тем больше придется возвращать банку по окончании этого срока. Часто в этот период банки просят оплачивать все проценты, допуская возможность не вносить платежи в погашение остатка основного долга. В ряде случаев это дает снижение платежа на 20-40% (зависит от срока, оставшегося до погашения кредита). Если такого снижения заемщику недостаточно, то стоит на это обратить внимание банка и аргументировано попросить о дополнительном снижении платежа.

Пример: кредит 2 млн рублей на 15 лет, ставка 12% годовых. Ежемесячный платеж 22 тыс.руб. Заемщик потерял доходы и попросил снизить платеж до 2 тыс руб/мес сроком на 9 месяцев. По окончании периода помощи платеж составит 24.100 тыс.руб/мес.

3. **рост платежа** по окончании периода восстановления. Возможно, за счет переноса на будущее пропущенных сумм, новый платеж будет слишком велик. В таком случае необходимо вновь вернуться к расчетам и переосмыслить длительность периода восстановления (например, сократить его) и размер платежа в период восстановления (не просить слишком низкий платеж). Эти меры позволят получить посильные платежи и после окончания периода восстановления. В любом случае не рекомендуется брать на себя обязательства по выплатам, превышающие 50% доходов семьи.

В настоящее время каждый банк самостоятельно разрабатывает подходы к рефинансированию и реструктуризации кредитов, решая проблемы заемщиков фактически в индивидуальном режиме. Банк России заявил о намерении в 2018 году внедрить на рынке ипотеки Стандарт ответственного кредитования, который позволит унифицировать все подходы и сделать их прозрачными и понятными заемщикам.