"Деньги" выяснили, сколько действительно можно сэкономить, если воспользоваться одним из трех главных способов снижения затрат по кредиту.

Способ первый - снизить ставку через суд

Если кредитная ставка была неожиданно повышена банком (например, в разгар кризиса), то добиться ее снижения вполне реально. Юрист ВОО "Защиты прав потребителей финансовых услуг" Алла Райковская говорит, что такие дела почти всегда выигрышные.

Ведь закон "О банках и банковской деятельности" запрещает финучреждениям в одностороннем порядке поднимать процентную ставку по кредиту. Но если заемщик все же сам согласился на повышение "в связи с изменением учетной ставки НБУ или повышением стоимости кредитных ресурсов", вернуться на прежние условия немного сложнее. Хотя если доказать в суде, что за годы кризиса ситуация на финансовом

рынке давным-давно изменилась в лучшую сторону (а это действительно так), все же вполне возможно. Однако, предупреждаем сразу, понизить ставку удастся только до первоначального уровня (указанного в кредитном договоре), но никак не ниже.

Но, перед тем как вступать на тропу войны с банком, следует взвесить последствия этого решения, а также все издержки, которые оно за собой повлечет. Только юридическое сопровождение таких исков обходится от 5 до 20-30 тыс. грн. И абсолютных гарантий, что дело будет выиграно нет.

Стоит ли использовать? Скорее всего - да. Особенно, если действующая ставка явно завышена против нынешнего среднерыночного уровня. Кроме того, банк под давлением судебной процедуры может пойти навстречу до решения суда.

Бухгалтер производственного предприятия Татьяна Козлова:

- Я успела оформить ипотеку в долларах под 13,5% годовых летом 2008 года. Поэтому, когда грянул кризис, была сильно удручена не только падением цен на недвижимость, но и значительным удорожанием своего кредита. Получилось, что я переплатила дважды: сначала отдала двойную цену за квартиру, а теперь еще и по кредиту плачу вместо 5 тыс. целых 8 тыс. гривен.

Сразу после девальвации гривны обратилась в банк с просьбой о реструктуризации кредита. Все, что мне предложили, это смену схемы погашения на аннуитет или удлинение срока кредита еще на 5 лет (первоначально кредит был оформлен на 15 лет).

Я выбрала удлинение срока. Этот вариант, с одной стороны, все же снизил размер ежемесячного платежа на 10%. С другой - ни к чему не обязывает. Ведь, при желании, можно погасить кредит быстрее. Но я сама бухгалтер и прекрасно понимаю, что удлинение срока снижает расходы только временно. Фактически же, напротив, увеличивает стоимость кредита. Но другого выхода из положения пока не вижу.

Способ второй - сменить валюту кредита

Еще один способ снизить расходы заемщика - поменять валюту кредита. Например, перевести долларовый кредит в национальную валюту. "Поскольку в основном украинцы получают зарплату в гривне, логично, чтобы их обязательства также были в гривне", - намекает на выгоду от смены валюты кредита заместитель председателя правления, руководитель направления кредитов и риск-контроля СЕБ Банка Мантас Шукявичюс.

Вот только ставки по новому гривневому кредиту будут явно выше, чем по прежнему валютному. А вот специальных условий для заемщиков, которые хотят перевести кредит из доллара или евро в гривну, никто не изобретает. Как правило, применяются стандартные условия кредитования, действующие в банке на момент смены. А именно, кредит пересчитывается по коммерческому курсу покупки банка (например, не 5,05, а

все те же 7,9-8 гривен за доллар).

То есть, заемщик просто-напросто зафиксирует свой долг по курсу 8 грн./дол., а снизить расходы по кредиту в случае укрепления гривны уже не сможет. Если до погашения займа осталось 2-3 года, то делать этого явно не стоит. "Деньги" подсчитали, что смена валюты будет оправдана в том случае, если до полной его выплаты осталось более 10 лет (то есть, осталось выплатить более 50% суммы кредита), а разница между валютной и гривневой ставками не будет превышать 4 процентных пункта. И только при условии, что гривна опустится до уровня 9 грн./дол. в течение первых трех лет и будет не потом укрепляться. Надо сказать, что такой сценарий развития событий вполне вероятен. Но, естественно, никаких гарантий нет.

Правда, для мотивации клиентов к переходу на гривну, большинство банков отказались от комиссий за выдачу гривневого займа, которая повсеместно практиковалась раньше. Кроме того, чтобы облегчить финансовую нагрузку для заемщика, банкиры оформляют смену валюты подписанием дополнительного соглашения к договору. А не новым контрактом, оформление которого влекло бы за собой оплату нотариальных услуг (от 800 до 3000 грн.). Ведь вместе с основным соглашением перезаключался и договор залога, который должен заверяться нотариально.

Но, несмотря на все усилия банкиров по снижению затрат заемщика, смена валюты кредита не принесет сиюминутной выгоды. В любом случае, гривневая ставка выше докризисной валютной на 2-6 процентных пункта (в зависимости от первоначальных условий кредитования и тех, что действуют в банке сейчас).

Стоит ли использовать? Прямо сейчас, скорее всего - нет. Но над таким шагом точно можно подумать через несколько месяцев, когда гривневые ставки, как ожидается, снизятся.

Менеджер по закупкам крупного супермаркета Андрей Дыркало:

- Я получил предложение от банка сменить валюту кредита на гривну еще в 2008 году. Но решился на это только в летом 2010, когда ставки в гривне в моем банке снизились до 18% годовых. Первоначальный заем был оформлен на 30 лет в долларах под 14% в год. На момент пересчета кредит был выплачен на 10%, а до его погашения по графику оставалось 27 лет. Кредит был пересчитан с долларов на гривну по курсу 8 грн./дол. При этом, с учетом повышения ставки ежемесячный платеж увеличился на 1000 грн.

Несмотря на то, что сейчас мои расходы возросли, я стал увереннее смотреть в будущее. Теперь мне не страшна девальвация гривны и даже инфляция, по большому счету, мне на руку.

Способ третий - смена кредитора

Сейчас почти половина банков готовы перекредитовать чужих заемщиков. Выгода от смены кредитора есть только в том случае, если новый банк предложит более низкую ставку и если кредит изначально брался в гривне. Ведь новый кредит может быть только гривневым, а недостатки перехода заемщика с валюты на гривну описаны в разделе "Способ второй".

И еще нужно обратить внимание на то, что ставки по кредитам сейчас все же выше, чем до кризиса. Впрочем, по некоторым акционным кредитам они уже вполне интересны.

Так что, если старый банк-кредитор повысил ставку в период кризиса и упорно отказывается ее снижать, а суд отказал в защите заемщика, то вполне можно попробовать поискать более лояльного кредитора. Но, надо знать, что заемщику придется оплатить все расходы, обычно сопутствующие получению кредита: комиссия за выдачу (0,5-1%), нотариальные услуги (800-3000 грн.), страховки (0,3% страхование имущества, 0,3% жизни). Таким образом, только расходы на оформление могут потянуть 1-2% суммы кредита.

Новые кредиторы готовы принять с распростертыми объятиями только клиентов с хорошей кредитной историей (тем, кто допускал просрочки, перекредитоваться практически нереально). Но главная проблема даже не в кредитной истории, а в залоге. Ведь новый кредитор не хочет выдавать кредит до его оформления, а первичный кредитор не собирается лишаться залога до полного погашения займа.

Путей решения этой проблемы несколько. Первый путь: новый банк пишет гарантийное письмо первичному кредитору. Тот снимает запрет на отчуждение. Имущество переоформляется в качестве залога новым кредитором. После чего он перечисляет средства первому банку и погашает кредит.

Второй путь: первый банк включает второй в очередь кредиторов - претендентов на залоговое имущество. После того, как второй банк перечислит первому средства на погашение кредита, первый отказывается от претензий на залоговое имущество, и все права требования переходят новому кредитору.

Но для того, чтобы одна из схем сработала, необходимо получить принципиальное согласие банка - действующего кредитора. А это не так-то легко. Ведь, во-первых, банку придется отвлекать своих людей на проведение довольно сложной сделки. Во-вторых, он потеряет заемщика, который аккуратно погашает кредит, а сейчас в этом никто не заинтересован.

Стоит ли использовать? Если прежний кредит был в гривне и по новому условия существенно лучше - есть смысл. Правда, нужно учесть, что ставки продолжают снижаться.

Сотрудник страховой компании Анатолий Щербина:

- О смене кредитора я задумался еще во время кризиса. Если честно, обидело отношение банка к своим клиентам. В то время как другие продавали заемщикам доллары по льготному курсу, предлагали какие-то программы реструктуризации, у нас была тишина. Ставку, конечно, не подняли, но и никаких послаблений не предложили.

К выбору нового кредитора я подошел обстоятельно. По работе мне приходилось посещать многие банки. Сравнив условия и отношение к клиенту, остановил свой выбор на одном из них. Но, как выяснилось, банк в чужих клиентах не был заинтересован.

Я обратился во второй, третий банк - там меня тоже ждал отказ. Повезло лишь на четвертый раз. Но, как выяснилось, согласия одного банка не достаточно, первичный кредитор также должен дать добро на перевод кредита.

Переоформление заняло более двух месяцев и обошлось примерно в 40 000 тыс. грн. (при сумме долга 80 тыс. дол.). Зато разница между ставками составила всего 2 процентных пункта (с 14,5% до 16,5%). Я рассчитываю, что эта операция довольно быстро себя окупит.

Резюме: Заемщику точно есть смысл бороться за пересмотр кредитной ставки в суде или путем переговоров с банком. Менять валюту кредита или перекредитовываться в другом банке, скорее всего, пока рановато.

Источник: http://smi.liga.net