



Кризис сделал банкиров еще осмотрительнее. Они стараются составить кредитные договоры так, чтобы в любом случае остаться в выигрыше.

Чтобы узнать, какие новые юридические уловки закладывают банки в свои кредитные договоры, корреспонденты "Денег" отправились за займами. Мы обошли девять банков, активно предлагающих программы кредитования для населения. В шести банках потенциальным заемщикам любезно предоставили образцы кредитных соглашений ([Ук](#)

[рсоцбанк](#)

, "

[Правэкс](#)

" "

[ВТБ Банк](#)

" "

[Индэкс-банк](#)

, "Киевская Русь", "Банк Кипра"). Однако в трех банках нам отказались предоставить договор для предварительного ознакомления ("

[Приват](#)

" "

[Форум](#)

" "

[Укрсиб](#)

"). Возможно, нам просто не повезло и мы оказались не в то время и не в том отделении?

Вообще-то откровенничать банку выгодно - тогда заемщик реально взвесит свои силы и

со временем не преподнесет банку неприятных сюрпризов. Кредитный менеджер одного из откровенных банков так и сказала, что банкиры сами заинтересованы в том, чтобы заемщик предварительно ознакомился с договором и понимал, что подписывает. "С таким клиентом у нас потом намного меньше проблем", - заметила сотрудник банка.

От себя добавим: проблем меньше и у самого клиента. Первое, что бросается в глаза, при изучении любого кредитного договора, - совершенно различные по объему списки прав и обязанностей заемщика и кредитора. К своим основным обязанностям банкиры относят, как правило, лишь "выдать кредит" и "обеспечить консультацию". Зато права банков, согласно ими же составленным договорам, поистине неисчерпаемы.

Ставку могут менять

Начнем с главного: почти во всех договорах присутствует пункт о возможном пересмотре кредитной ставки. Напомним: повышение процентной ставки в одностороннем порядке запрещено, причем сразу несколькими законами. Во-первых, Законом "О банках и банковской деятельности" (ст. 55). Во-вторых, принятым в 2010 году Законом №1822-17, где однозначно указано, что банк не только не имеет права в одностороннем порядке повышать ставку, но и требовать досрочно погашать кредит в случае несогласия клиента с новыми условиями.

Казалось бы, чего тогда опасаться? Ведь закон имеет большую силу, чем какой-то кредитный договор. Но корреспонденты "Денег" убедились, что банковские юристы не зря едят свой хлеб и сумели прописать этот пункт так, чтобы закрепить за банком право повышать ставку на собственное усмотрение.

"Ключевым в запрете является словосочетание "в одностороннем порядке". То есть банкирам достаточно получить согласие клиента - и все, повышение будет считаться законным", - говорит директор ЮК Questor Артем Мурга.

В нескольких кредитных договорах мы встретили следующие формулировки: "заемщик заранее согласен с тем, что банк имеет право пересмотреть ставку", "изменение ставки в таком порядке не является изменением в одностороннем порядке, на что заемщик заранее дает свое согласие".

В частности, в одном из договоров предлагается следующий порядок изменения ставки. Банк пишет заемщику письмо с предложением повысить ставку и отправляет заказным письмом. Если заемщик соглашается, тогда ставку повышают. Если не соглашается, ему предлагается в тридцатидневный срок полностью погасить кредит. Если от заемщика в течение 30 дней вестей нет, то ставка повышается автоматически. В договоре это прописано как "молчаливое согласие заемщика". А теперь главная "фишка" - 30 дней отсчитываются не с момента получения заемщиком письма, а с момента его отправки банком. То есть фактически заемщик его может даже не получить, но "молчаливо согласиться" с повышением ставки.

Это пример наиболее невыгодных для заемщика условий. Во-первых, в договоре не должно быть никаких "заранее согласен". Во-вторых, если уж банк хочет о чем-то известить клиента, то отсчет дней должен идти с момента вручения заемщику письма в руки, и об этом должно быть четко сказано в договоре.

Обращаем внимание: во многих соглашениях прописано, что споры между заемщиком и кредитором решаются в суде, который выбирает банк. Довольно часто в договорах даже указан вполне конкретный суд, а иногда и конкретный судья! Нужно ли говорить, что в интересах заемщика - добиться исключения такого пункта из кредитного соглашения или заранее отказаться от сотрудничества с таким банком?

Разумеется, банк может предложить заемщику кредит с "плавающей" ставкой. В принципе в таком предложении нет ничего противозаконного. Однако заемщик изначально должен быть уверен в том, что способ начисления ставки ему понятен и что этот способ банк не сможет изменить по своему усмотрению.

Договор, в котором указано, что "заемщик заранее согласен с правом банка изменять условия договора по своему усмотрению" - это кабальное соглашение. Подписывать его - опасно!

Новые залоги

НБУ рекомендовал банкам раз в квартал проводить переоценку залогового имущества. Если стоимость залога значительно упала, тогда банк должен понизить категорию кредита и доформировать резервы на соответствующую сумму.

Эту проблему банкиры решают за счет клиентов. Теперь практически во всех кредитных договорах есть пункт о том, что заемщик обязан по первому требованию банка предоставить дополнительный залог. Причем в течение трех-пяти дней. У заемщика больше ничего нет? Тогда ему придется погасить весь кредит досрочно в течение 10 (20) дней. Найти покупателя на машину/квартиру в столь короткие сроки не всегда реально.

"К сожалению, это требование вполне законно. Главное для заемщика - чтобы банк конкретно прописал события, при которых он может требовать дополнительный залог", - комментирует Артем Мурга.

Радует лишь то, что на деле банки редко прибегают к таким радикальным мерам. "Как правило, мы требуем дополнительные залоги только у тех, кто может их предоставить. Если заемщику нечего больше дать, но он исправно погашает свой кредит, никто его не будет трогать", - рассказал "не на диктофон" начальник отделения одного из банков.

Некоторые банки решили не ограничиваться изначально предоставленными и дополнительными залогами, а скромно обязали своих клиентов отвечать перед банком "всем своим имуществом и всеми денежными средствами". Кроме того, в договорах сразу нескольких банков встречается пункт о том, что обязательства по договору не связаны напрямую с личностью заемщика и в случае его смерти переходят наследникам или опекунам над заложенным имуществом (такой назначается в случае пропажи человека без вести).

По большому счету, эти пункты ничего не меняют. Ведь кредит и так переходит к наследникам вместе с имуществом заемщика (или они отказываются и от того, и от другого). За счет чего будет покрываться разница между суммой задолженности и реальной стоимостью залога - решит суд.

Подстраховались кредиторы и на случай форс-мажоров. Теперь даже война или стихийное бедствие не освобождают заемщика от обязательств по кредиту. Максимум, на что можно рассчитывать, - отсрочка на месяц. И то лишь в том случае, если заемщик предоставит в банк справку компетентного органа о наступлении форс-мажорных обстоятельств - в течение трех дней с момента их наступления. А если форс-мажорные обстоятельства затянутся более чем на месяц, тогда банк обязывает клиента рассчитаться с ним в полном объеме в течение пяти дней.

При этом особенно умиляют пассажи в стиле "заемщик подтверждает, что условия договора ему понятны, отвечают его интересам, являются разумными и справедливыми". В принципе, если это не так, тогда такой договор нет смысла подписывать, верно?

Отдавай сейчас же!

Вообще, банкиры сейчас стали очень нервными. Чуть что - могут потребовать досрочного погашения кредита. Кроме стандартных причин для такого поведения - таких как возникновение значительной просрочки платежа (более 30 дней или более 10% всей суммы долга), предоставление недостоверной информации банку, отказ предоставить дополнительное обеспечение или застраховать залоговое имущество - в договорах появились и новые пункты.

К примеру, банк может потребовать досрочно погасить кредит в случае значительного ухудшения финансового положения заемщика или уменьшения стоимости залогового имущества. Интересно, кто определяет значительность? И за счет чего в таком случае банк планирует обеспечить досрочное погашение? В любом случае, на такие формулировки лучше не соглашаться. Так как они размыты и очень субъективны.

В одном кредитном договоре мы нашли более вопиющие требования. Поводом для требования досрочного погашения банк указал кроме прочего и смерть поручителя. А еще - страхование залога не в аккредитованной страховой компании. Напомним, что Законом "О банках и банковской деятельности" банкам запрещено указывать заемщику, где ему страховаться, а тем более требовать досрочного погашения займа из-за игнорирования этого условия.

"Требование о досрочном погашении кредитного договора может возникнуть и при других обстоятельствах. Например, при получении займов и/или кредитов от других лиц, при обеспечении должником выполнения обязательств других лиц, иногда при любом отчуждении имущества должника на существенную сумму", - предупреждает управляющий партнер адвокатской фирмы "Васько и Назарчук" Вадим Васько.

Тотальный контроль

Банки и раньше требовали от заемщиков регулярно (раз в год) предоставлять подтверждение своей платежеспособности и в 3-5-дневный срок уведомлять банк о

событиях, которые могут на ней сказаться (смена или потеря работы, появление детей, изменение семейного положения). Но теперь они значительно ужесточили эти требования.

Во-первых, они сократили сроки уведомления банка. В некоторых случаях - до суток. Причем за нарушение этих сроков предусматриваются значительные штрафы - до 10% суммы кредита, а иногда и право требовать досрочного погашения кредита. Во-вторых, большинство банков не просто просит ставить их в известность о получении кредита в другом финансовом учреждении, но и запрещают это делать до тех пор, пока заемщик не рассчитается с первым займом. Также под запретом обычно находится предоставление заемщиком поручительства и передача другого своего имущества в залог.

В нескольких договорах мы также встретили пункт о том, что заемщик заранее соглашается на списание средств со своих текущих счетов, открытых в банке-кредиторе, если перечисленных им средств не хватает для покрытия обязательного ежемесячного платежа. Противодействовать этому пункту можно лишь одним путем: не открывать в банке, где оформляется кредит, никаких счетов, карточек, кредиток и на всякий случай даже депозитов. Или не брать кредит в банке, через который потенциальный заемщик получает зарплату, пенсию, соцпомощь, а также другие регулярные платежи.

Еще одно крайне невыгодное для заемщика требование - передать в банк на хранение все правоустанавливающие документы на залоговую недвижимость. Заемщик имеет право требовать исключить этот пункт из договора, так как он противоречит его интересам. "Но ничего незаконного в этом требовании нет. Так как нигде не написано, что правоустанавливающие документы должны находиться только у владельца недвижимости (как, к примеру, паспорт)", - отмечает Артем Мурга.

"Деньги" напоминают: хранение правоустанавливающих документов у третьих лиц чревато потерей соответствующего имущества в результате мошенничества недобросовестного персонала, к примеру.

К сожалению, все банковские хитрости не смогли бы уместиться даже на страницах всего того номера "Денег", что читатель держит в своих руках. Мы рассказали только об основных и наиболее опасных для заемщика. В любом случае, потенциальный клиент должен помнить, что банк вообще-то не меньше заинтересован выдать ему кредит (это заработок банка), чем заемщик хочет этот кредит получить. Поэтому торг относительно некоторых особо жестких пунктов вполне уместен.

Итого: Почти все новые банковские договоры включают нормы, грубо дискриминирующие права заемщика. Но клиент вовсе не обязан соглашаться на изначально несправедливые условия. Можно требовать исключения или исправления особенно плохих пунктов договора. Можно найти другого, более лояльного кредитора.

Источник: <http://smi.liga.net>