**Как взять кредит**

Банки заинтересованы в выдаче кредитов, поэтому порой идут на любые ухищрения, чтобы заманить вас в кредитные сети. Чтобы избежать непредвиденный ситуаций, которые грозят финансовыми потерями и испорченными нервами, следует, в первую очередь, внимательно изучить кредитный договор.

Для этого текст кредитного договора необходимо взять в банке заранее и вычитать его в спокойной обстановке. Важно, чтобы при изучении договора с вами рядом был кредитный адвокат, который сразу почувствует «подводные камни», если таковые будут иметь место.

Итак, рассмотрим некоторые из них.

*О потребительском кредите*

1. Страхование

Предположим, вы берете в магазине потребительский кредит на покупку электроники, так называемый целевой кредит. Менеджер вам сообщит, что у вас в руках договор типовой, и изменить в нем что-то вы все равно не сможете. Поэтому, не задерживайте, дескать, очередь и подписывайте. Вы и не обратите сразу внимания, что на последней страничке в договоре будет указано, что вы обязаны застраховать свою жизнь, работу, предмет кредитования и пр., причем страховой полис должна вам оформить конкретная страховая компания, услуги которой будут слегка завышены.

Проконсультировавшись с кредитным адвокатом, вы сами сделаете вывод о необходимости заключения данного договора, который отягощен дополнительными условиями.

1. Кредитная карта

Еще одним подводным камнем потребительского кредита может стать предоставленная вам без вашего согласия кредитная карта, активировать которую можно, просто позвонив по телефону. Причем, не только вам. Поэтому всегда есть риск получить вместе с кредитом чужие долги. Если вовремя обратиться в суд, то кредитный договор может быть расторгнут.

1. Комиссии за открытие и ведение счета

Согласно постановлению Арбитражного суда РФ№ 7171/09 от 2 марта 2010 года открытие и ведение банковского ссудного счета для заемщиков должно быть бесплатным. Сегодня многие заемщики подают в суд на банки о взыскании средств, взятых банком за ведение ссудного счета, но надо отметить, что эта процедура является длительной и трудоемкой.

1. Невозможность досрочного погашения

Часто банки накладывают мораторий на досрочное погашение кредита в течение нескольких первых месяцев. Смысл его заключается в том, что при аннуитетных платежах первую половину срока кредитования вы выплачиваете в основном банковские проценты, практически не затрагивая тело кредита. И банку невыгодно уменьшать срок, поскольку он теряет часть своей прибыли. Это вопрос также лучше обсудить с кредитным адвокатом.

*Об ипотеке*

Ипотечный договор, поскольку его предмет является дорогостоящей недвижимостью, требует к себе более пристального внимания. Кредитные адвокаты рекомендуют, в первую очередь, перепроверить предоставленную сотрудником банка информацию об условиях ипотеки. Безусловно, как и в предыдущем случае, нужно предварительно внимательнейшим образом прочитать текст договора. Как правило, сделать это непосредственно в день подписания будет достаточно сложно, поскольку сделка назначена на определенное время, и сотрудник банка будет вас торопить.

Аналогично, следует заранее показать юристу и вычитать договор купли-продажи квартиры. Во избежание неприятностей, покупать квартиру без участия юриста категорически не рекомендуется.

Если вас хоть что-то насторожило в любом договоре, то нужно сделать все, чтобы перенести подписание договора на другой день. Поводом может послужить что угодно, но, если подписание состоится, но назад дороги уже не будет. Существует множество историй, когда сделка срывалась прямо перед подписанием договора и осуществлялась или после смены банка, или после смены самой квартиры.

Что следует обсудить с кредитным адвокатом при изучении кредитного договора:

1. Размер кредитной ставки;
2. Сумма, которую вы переплатите в течение всего срока погашения кредита;
3. Плата за открытие и ведение счета;
4. Возможность досрочного погашения;
5. Размер дополнительных платежей;
6. Условия страхования жизни и объекта кредитования;
7. Размер штрафов за просрочку оплаты.

Еще одним подводным камнем кредитного договора есть пункт, который разрешает банку изменять кредитную ставку, например, если случится новый финансовый кризис. Вы должны знать, что, если этот пункт в договоре есть, то ставка будет однозначно повышена, и именно в тот момент, когда вам будет наименее это нужно. А вам потом придется доказывать в суде, имел место финансовый кризис или нет.

Если в договоре говорится о возможном увеличении кредитной ставки, например, если покупатель нарушил обязательства (сдал квартиру в аренду или произвел несогласованную перепланировку), то важно, чтобы был прописан верхний предел роста ставки.

После подписания договора документы сдаются в регистрационную службу Росреестра. Через 2 недели на руки покупателю выдаются документы о праве собственности на квартиру, где будет указано, что квартира оформлена в ипотеку. Все денежные расчеты происходят между продавцом и банком без участия покупателя.

*Об автокредите*

Не менее внимательно следует изучать такой банковский продукт, как автокредит. Тут также рекомендуется заручиться поддержкой кредитного адвоката и быть готовым к разного рода сюрпризам. Во-первых, кроме основных платежей, указанных в договоре о кредитовании, вы столкнетесь с такими дополнительными тратами, как открытие счета, которое составит ни много-ни мало, а долларов 200 – 300. Далее будут комиссии за ведение счета. Но самой большой неприятностью, которая ожидает заемщика, это пункт договора, который обязывает застраховать автомобиль КАСКО и собственно жизнь заемщика. Причем будет указан список страховых компаний, с которыми банк сотрудничает, услуги которых относительно услуг других страховых компаний откажутся выше на 3-4% процента. Таким образом, за полис КАСКО придется ежегодно отдавать порядка 10% от стоимости автомобиля.

Впрочем, сегодня на рынке есть банки, которые не включают пункт обязательного страхования автомобиля по КАСКО. Но расслабляться не следует, поскольку ставки по кредиту в этих банках будут значительно выше. Т.е. банк все равно останется при своих интересах.

Многие автовладельцы, которые приобрели своего железного коня в кредит, столкнулись с тем, что страховые компании далеко не всегда с удовольствием выплачивают страховую сумму, если произошел действительно страховой случай. Во-первых, вам необходимо доказать, что случай действительно страховой, во-вторых, найдется масса причин придраться к недостающим документам или, например, неполному комплекту ключей от автомобиля, если вы заявили об угоне.

Если все же вы добились возмещения, то не исключена ситуация, что средства, поступающие к вам по цепочке – страховая компания-банк-клиент, не осядут в банке, в счет погашения задолженности.

Итак, к подводным камням автокредитования можно отнести следующие:

1. Высокая комиссия за открытие и ведение счета;
2. Штраф за досрочное погашение суммы кредита (1-2% суммы задолженности);
3. Страхование в уполномоченной банком страховой компании по завышенным тарифам;
4. Фиксированные страховые тарифы без учета стажа водителя и амортизации автомобиля;
5. Невозможность оплачивать страховку в рассрочку.

Чтобы избежать непредвиденных ситуаций при кредитовании необходимо проконсультироваться с кредитным адвокатом. Только он сможет подсказать, где и как лучше брать кредит, на что обратить внимание в первую очередь, а какие пункты договора должны вас остановить от лишнего риска.