

Подводные камни при рефинансировании кредита

Нередко заемщики стремятся оптимизировать свою долговую нагрузку. Рефинансирование-инструмент, который может с этим помочь. В отличие от реструктуризации, при рефинансировании меняется кредитор. По сути – это оформление нового кредита с целевым назначением (для погашения существующего кредитного обязательства). О том, когда рефинансировать кредит невыгодно в интервью РИА Новости рассказала эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России Ольга Дайнеко.

Чаще всего рефинансирование заемщики рассматривают в следующих обстоятельствах: первоначально выбран слишком короткий срок кредитования с большим ежемесячным платежом, процентные ставки по рефинансированию в стороннем банке более низкие или когда необходимо несколько кредитов объединить в одно кредитное обязательство. Нередко рефинансирование путают с реструктуризацией. Если реструктуризация может быть инструментом решения уже просроченного кредитного обязательства, то рефинансирование с уже накопленными долгами по действующему кредиту почти невозможно. Для рефинансирования желательно не иметь просрочек по платежам либо задержек со страховкой, например, по ипотеке. Поэтому рефинансирование – это, скорее, возможность избежать негативных последствий в дальнейшем, способ снизить долговую нагрузку во избежание просрочек без ухудшения кредитного рейтинга.

В выгоде рефинансирования можно просчитаться. Прежде всего это может произойти в следующих ситуациях:

1. По общему правилу рефинансирование можно назвать выгодным, если процентная ставка снижается не менее чем на 2 % (лучше больше) и когда срок кредитования по старому договору еще велик. Выгода от рефинансирования под вопросом, когда погашена уже половина и более кредита. Как правило, в начале кредитования клиент в большей части оплачивает проценты, и лишь небольшая часть ежемесячного платежа «уходит» на погашение основного долга (аннуитетная схема). Поэтому при «позднем» рефинансировании может возникнуть ситуация, когда конечная переплата за взятые когда-то деньги не перекроется выгодой от рефинансирования даже при более привлекательной ставке кредитования. Однако, в ситуации, когда перед заемщиком стоит вопрос не о выгоде, а о снижении ежемесячного платежа во избежание просрочки по обязательствам, рефинансирование – рабочий инструмент для снижения финансовой нагрузки.

2. Если рефинансируется ипотека, нужно быть готовым к тому, что до того момента, пока новый кредитор не получит закладную от предыдущего банка, кредит является необеспеченным и по нему до момента регистрации нового обременения в Росреестре будет применяться более высокая процентная ставка. Также потребуются возможные сопутствующие расходы на страхование, оценку недвижимости, услуги нотариуса (например, если необходимо согласие супруга/ги на сделку), оплату госпошлин, банковские комиссии за перевод в другой банк и т.п. (в зависимости от согласованных условий рефинансирования). При оценке выгоды «перекредитования» нужно учесть все возможные дополнительные расходы, срок нового кредита, удобство его обслуживания, наличие обязательных дополнительных платных услуг/страхование, ежемесячный платеж и общую переплату.

3. При рефинансировании в ряде случаев новый банк может предложить увеличить сумму кредитования. Более низкая ставка и более длинный срок кредитования не должны стать решающим аргументом в пользу наращивания долгов, даже если ежемесячный платеж покажется посильным. Чем больше долг и срок кредитования, тем больше переплата и выше риск финансовых проблем.

При рефинансировании ипотеки нужно обращать внимание, чтобы в новом договоре упоминался старый ипотечный договор. Если упоминаний не будет, возникнут проблемы с возвратом НДФЛ по ипотечным процентам.

Об отсрочке по выплате кредита

Многие банки предлагают заемщикам в сложной финансовой ситуации "отдохнуть" от кредита от пары месяцев до полугода с помощью «кредитных каникул». С 2019 г. законная возможность временно снизить долговую нагрузку есть у ипотечных заемщиков. По остальным видам кредитования льготный период кредитования предоставлялся в рамках ограниченного периода времени и с соблюдением требований к заемщику по снижению уровня доходов: в период пандемии и в связи с санкциями. На сегодня право на кредитные каникулы есть у мобилизованных/участников СВО и членов их семей, а также у ипотечников.

В настоящее время законопроект (<https://sozd.duma.gov.ru/bill/87705-8>), продлевающий возможность оформления кредитных каникул до 31 декабря 2023 г. по всем видам кредитования, принят в трех чтениях и вскоре будет опубликован (вступит в законную силу). Это позволит получить отсрочку по платежам, если уровень дохода снизится на 30 % и более. Также еще одним принятым законопроектом

(<https://sozd.duma.gov.ru/bill/29964-8>) расширяются основания для ипотечных каникул- их обязаны будут предоставить ипотечникам, пострадавшим от чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера.

При оформлении льготного периода кредитования нужно обращать внимание на ряд нюансов:

1. Важно понимать различия кредитных каникул «по закону» от индивидуальных программ банков по предоставлению льготного периода кредитования. «Свои» условия кредитных каникул банки чаще всего предлагают в случае, если заемщик не соответствует требованиям для каникул «по закону» (не подтверждено необходимое снижение дохода, сумма кредитования выше обозначенного «потолка»). Однако, случается, что заемщик соответствует требованиям закона, но в своем требовании или заявлении на кредитные каникулы не указывает вид льготного периода. В этом случае вместо кредитных каникул, гарантированных законом, можно получить «каникулы» на условиях банка. Невнимательность и поспешность «на входе» обернется разочарованием после окончания каникул:

-накопленную задолженность нужно будет погашать сразу после каникул – ежемесячный платеж увеличится (после каникул «по закону» накопленный долг переносится на конец кредитования, увеличивая срок кредита, но ежемесячный платеж остается прежним (исключение-долг по кредитным картам));

-долг по потребительскому кредитованию будет копиться из расчета договорных процентов (а не 2/3 от среднерыночных);

2. Поскольку кредитные каникулы «по закону» - обязанность, а не право банка, то они предоставляются по требованию заемщика. Кредитная организация обязана предоставить льготный период, а после обычно сама проверяет факт снижения доходов заемщика путем внутриведомственного обмена информацией от соц.фондов и госструктур. Однако, нередко данные по официальным доходам (из ФНС, ПФР- Социальный фонд России) отображаются с задержкой, ввиду особенности регламента обновления данных в каждом ведомстве. Поэтому подтвердить снижение дохода (документально) банк вправе попросить самого заемщика. Если заемщик не подтвердит необходимое снижение дохода, кредитные каникулы будут считаться непредставленными, а неоплаченные платежи будут считаться просроченными. В этом случае заемщику еще грозят штрафы, пени и ухудшение кредитного рейтинга. Поэтому перед направлением требования о предоставлении кредитных каникул заемщику необходимо внимательно изучить соответствие требованиям для их предоставления, чтобы не оказаться в худшей ситуации, чем если вообще не обращаться за каникулами.

