

Население и организации имеют право осуществлять обменные операции с использованием валюты, поэтому банки часто выступают посредниками в осуществлении этих операций.

Валютно-обменные операции — это продажа и покупка банком наличной иностранной валюты за счет наличных денежных средств резидентов и нерезидентов.

Валютный курс — это цена денежной единицы одной страны, выраженная в денежных единицах другой страны.

Национальная валюта — деньги, выпущенные в обращение центральным банком любой страны. По отношению к ней деньги, выпущенные в обращение центральными банками других стран, называются иностранной валютой. Курсы валюты при покупке или продаже валюты в банках различны, так как на них оказывает влияние экономическая ситуация, уровень инфляции и спрос потребителей.

Разность между курсами продажи и покупками валюты составляет доход банка (спред). Поэтому банк заинтересован в том, чтобы купить валюту у населения дешевле, а продавать — дороже.

Прежде чем совершить обмен валюты на рубли и наоборот, рекомендуется изучить курсы покупки и продажи валюты в разных банках — для выбора наиболее выгодного обмена.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое безналичные операции?
2. Что такое денежный перевод?
3. Что такое комиссия банка?
4. В чем заключается интерес государства, граждан и банка при осуществлении безналичных расчетов?
5. Как осуществляется процедура перевода денежных средств в банке?
6. Что такое платежная карта?
7. Какие виды платежных карт существуют?
8. В чем заключается сущность и назначение расчетно-кассовых операций банка?
9. Что такое эквайринг и интернет-эквайринг?
10. В чем заключается сущность и назначение валютно-обменных операций?

5. КРЕДИТОВАНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

5.1. Сущность кредитования и виды кредитов для физических лиц. Процедура refinансирования и реструктуризации кредитов

Кредитование является основным из видов деятельности кредитных организаций, приносящей доход. В связи с этим они используют любые способы привлечения граждан в систему потребительского кредитования. Любой гражданин, пользующийся кредитными услугами, должен хорошо знать и оценивать свои дополнительные финансовые расходы.

Кредит — это денежные средства, предоставляемые кредитором заемщику на основании договора кредита (займа).

В соответствии с ГК РФ, по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за пользование ею, а также предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе и связанные с предоставлением кредита. Отличия понятий «кредит» и «заем» состоят в том, что кредит выдается только в денежной форме, а заем — как в денежной, так и в товарной формах.

В случае выдачи кредита (займа) физическому лицу будут использоваться следующие понятия:

Земщик — физическое лицо, взявшее кредит.
Кредитор — кредитная организация, выдавшая кредит.
Кредитный договор — документ, в котором зафиксированы все условия кредита.

Основными принципами кредитования являются платность, срочность и возвратность.

Платность заключается в том, что заемщик должен заплатить кредитной организации проценты за пользование его деньгами.

Срочность заключается в том, что кредит выдается на определенный срок.

Возвратность заключается в том, что сумма кредита должна быть полностью возвращена кредитной организацией.

Кредиты, выданные физическим лицам, называются потребительскими кредитами. Существует следующая классификация потребительских кредитов (рис. 5.1):

- по цели использования кредитных средств;
- по наличию обеспечения.

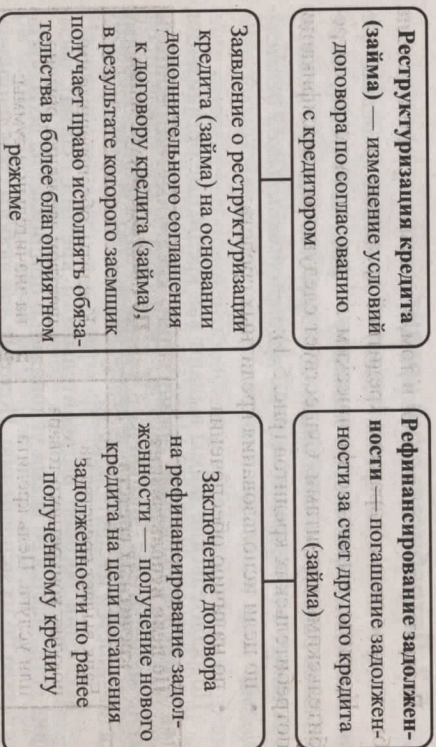
По цели использования кредитных средств	По наличию обеспечения
<p>Банк выдает средства на покупку конкретного товара или услуги. Цель кредита согласуется с банком и обязательна для выполнения.</p> <ul style="list-style-type: none"> • автокредит • кредит на обучение • кредит на ремонт • кредит в магазине или иной точке продаж 	<p>Кредиты, обеспеченные имуществом заемщика, обычно на значительные суммы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ипотечный кредит • автокредит
<p>Банк выдает денежные средства, не требуя определить цель:</p> <ul style="list-style-type: none"> • кредит на неотложные нужды • кредит наличными 	<p>Кредит, не требующий обеспечения, на относительно небольшую сумму:</p> <ul style="list-style-type: none"> • кредит на обучение • кредит в магазине или иной точке продаж

Рис. 5.1. Типы кредитов физическим лицам

В случае если заемщик — физическое лицо не может потянуть свою задолженность в срок, ему необходимо в целях недопущения просрочки платежа использовать приемлемые варианты выхода из сложившейся ситуации. Чаще всего используют реструктуризацию кредита (займа) или рефинансирование задолженности (рис. 5.2).

При реструктуризации могут применяться:

- отсрочка в уплате основного долга (заемщик платит только проценты по договору);



5.2. Потребительский кредит

Потребительский кредит (займ) — денежные средства, предоставленные кредитором заемщику — физическому лицу на основании договора потребительского кредита (займа) в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности¹.

Потребительские займы выдают как кредитные организации, так и микрофинансовые организации, кредитные потребительские кооперативы, ломбарды с учетом установленных законами особенностей их деятельности.

Заключив договор потребительского кредита (займа), заемщик соглашается со всеми условиями и принимает на себя обязательства по их исполнению. Поэтому для любого гражданина-заемщика важно, прежде чем заключать договор, быть уверенным в том, что все условия понятны, знать, какие платежи и в какие сроки необходимо будет производить.

Договор потребительского кредита (займа) — основной документ, в котором закреплены все условия потребительского кредита. Эти условия делятся на две части: общие и индивидуальные условия потребительского кредита (займа).

Общие условия договора потребительского кредита (займа) не влияют на расходы заемщика — это стандартные условия кредитора, которые заемщик может изучить в любое время непосредственно в офисе кредитора или на его сайте.

Индивидуальные условия договора потребительского кредита (займа) определяют будущие расходы заемщика, поэтому их нужно внимательно изучить. Все индивидуальные и обязательные условия кредита (займа) должны быть представлены в виде таблицы, форму которой установил ЦБ РФ. Перед таблицей в квадратной рамке в правом верхнем углу размещается информация о полной стоимости потребительского кредита².

В полной стоимости потребительского кредита (займа) в процентах годовых учтены расходы заемщика, связанные с заключением

¹ Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (ред. 03.04.2020), Ст. 3.

² Указание Банка России от 23.04.2014 № 3240-У «О табличной форме индивидуальных условий договора потребительского кредита (займа)» (ред. 15.05.2018).

ем и исполнением договора, размер, периодичность и сроки уплаты которых предусмотрены договором.

Ежеквартально Банк России рассчитывает среднерыночное значение полной стоимости кредита по различным категориям потребительских кредитов и займов. Полная стоимость кредита на момент заключения договора не может быть выше этого среднерыночного значения за соответствующий квартал более чем на одну треть.

Договор потребительского кредита считается заключенным по достижении между сторонами соглашения по всем индивидуальным условиям и с момента передачи заемщику денежных средств. Процедура заключения договора представлена на рис. 5.3.

В случае отказа информация об отказе заключения договора потребительского кредита (займа) направляется кредитором в бюро кредитных историй.

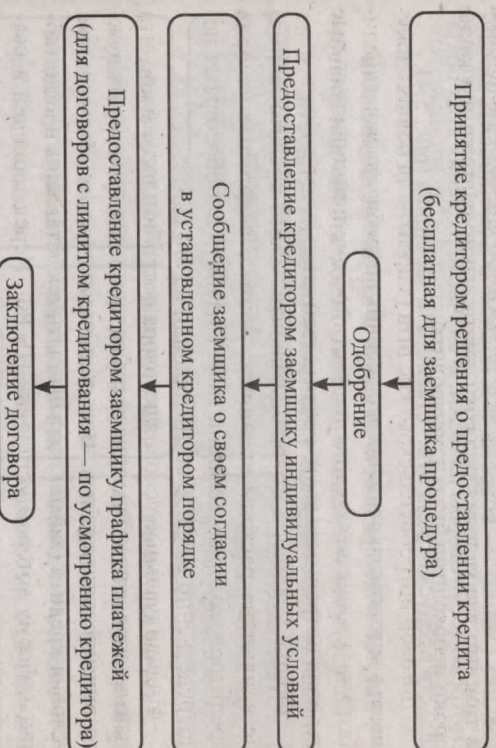


Рис. 5.3. Процедура заключения кредитного договора

Кредитная история — информация, характеризующая исполнение заемщиком принятых на себя обязательств по договорам займа (кредита), она хранится в бюро кредитных историй.

Состав кредитной истории (информация, которая в ней отражается) определяется Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях». В кредитную историю

включаются данные о том, насколько своевременно и в полном ли объеме заемщик осуществляет платежи по договорам кредита или займа. Такая информация составляется в определенной форме.

После заключения договора и предоставления потребителю кредита заемщик вправе получать по запросу один раз в месяц бесплатно и любое количество раз за плату следующие сведения:

- размер текущей задолженности;
- даты и размеры произведенных и предстоящих платежей заемщика;
- доступная сумма потребительского кредита (займа) с лимитом кредитования (при его установлении).

О просроченной задолженности кредитор сообщает заемщику не позднее семи дней с даты ее возникновения.

Главная обязанность заемщика по договору потребительского кредита (займа) — вовремя и в полном объеме вносить предусмотренные договором платежи. В случае нарушения этих обязательств предусмотрена ответственность заемщика (рис. 5.4).

Рис. 5.4. Ответственность заемщика за нарушение обязательств

Если суммы очередного платежа недостаточно для полного погашения образовавшейся по договору задолженности, то из

Ответственность, предусмотренная законодательством	Ответственность, предусмотренная договором	В случае нарушения сроков возврата более чем на 60 календарных дней в течение полугода заемщик обязан по требованию кредитора досрочно вернуть оставшуюся сумму и проценты не позднее 30 календарных дней с момента направления уведомления.	20% годовых на сумму просроченной задолженности по кредиту (займу), если проценты по договору в период нарушения обязательств начисляются.	0,1% от суммы просроченной задолженности по кредиту (займу) и процентам за каждый день нарушения обязательств, если проценты по договору в период нарушения обязательств не начисляются.
----------------------------------------------------	--------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

имеющихся средств по очереди погашаются:

- 1) просроченные проценты;
- 2) просроченная сумма основного долга;
- 3) неустойка;
- 4) текущие проценты;
- 5) текущая сумма основного долга.

5.3. Ипотечный кредит

Ипотека — это залог недвижимого имущества. Физическими лицами ипотека может использоваться для приобретения жилья (квартиры, жилого дома, жилых помещений и т. д.).

Ипотечный кредит оформляется как одним договором, так и двумя (кредитный договор и договор об ипотеке).

Ипотечный кредит выдается в значительных суммах и на длительный срок, поэтому к выбору такого банковского продукта необходимо относиться с высокой степенью ответственности, тщательно изучить все условия кредита и оценить свои возможности по его возврату.

При выборе ипотечной программы следует обратить внимание на следующее:

- какой суммой первоначального взноса вы располагаете;
- какая сумма кредита вам нужна;
- сколько вы готовы ежемесячно платить по кредиту;
- на какой максимальный срок вы готовы взять кредит;
- какой способ погашения кредита вам удобнее — аннуитетный или дифференцированный.

При подписании договора необходимо обратить внимание на полную стоимость кредита, она позволяет сравнить банковские продукты, предоставляемые разными банками и выбрать оптимальный.

Оформляя ипотечный кредит, каждый человек должен рассмотреть все риски, которые могут повлиять на его возможность возврата кредита. Основные риски представлены на рисунке 5.5.

Одним из способов снижения рисков при ипотеке является страхование. По закону страхование заложенного имущества (предмета ипотеки) в пользу залогодержателя является обязательным.

- 1 Риск потери/снижения доходов или увеличения расходов на погашение кредита
- 2 Валютный риск (проявляется во влиянии изменения курса валюты, в которой получен кредит)
- 3 Процентный риск (проявляется во влиянии инфляции на изменение процентных ставок)
- 4 Риск утраты предмета залога (в случае уничтожения или повреждения объекта залога)
- 5 Риск снижения стоимости залога (при снижении рыночной стоимости залога)

Рис. 5.5. Основные риски земащника при ипотечном кредитовании

При отсутствии в договоре об ипотечных условиях о страховании заложенного имущества залогодатель обязан застраховать за свой счет в пользу залогодержателя это имущество на его полную стоимость от рисков утраты и повреждения. Соответственно при страховании указанных рисков возрастает расход, связанный с получением и обслуживанием ипотечного кредита.

Процентная ставка по ипотечному кредиту может определяться с применением ставки в процентах годовых:

- фиксированная ставка, величина которой может быть определена в условиях кредитного договора и согласована с каждым заемщиком индивидуально (постоянная процентная ставка);

• ставка, величина которой может меняться в зависимости от изменений переменной величины, предусмотренной в индивидуальных условиях договора (переменная процентная ставка).

Платежи по ипотечному кредиту состоят из платежей части суммы кредита (основного долга) и процентов за кредит. Платежи по кредиту могут включать иные платежи банку, кото-

рые предусмотрены кредитным договором, а также дополнительные расходы, например связанные со страхованием имущества.

Платить по ипотечному кредиту можно по двум схемам:

- *дифференцированными платежами*, при которых ежемесячный платеж уменьшается со временем и состоит из ежемесячно уплачиваемой части от суммы основного долга (кредита) и процентов, начисляемых на непогашенную часть суммы кредита;

• *аннуитетными платежами*, при которых ежемесячный платеж по кредиту уплачивается равными суммами, а доля платежа, которая направляется на погашение суммы основного долга, увеличивается с течением срока кредитования.

При дифференцированном способе погашения ипотечного кредита сумма ежемесячного платежа определяется по формуле

$$A = B + p, \quad (5.1)$$

где B — сумма основного платежа; p — начисленные проценты.

Сумма основного платежа определяется как отношение суммы основного долга к количеству месяцев, на которые выдается кредит:

$$B = \frac{S}{N}, \quad (5.2)$$

где S — сумма основного долга (кредита); N — количество месяцев.

Для расчета начисляемых процентов нужно остаток задолженности умножить на годовую процентную ставку и всю сумму разделить на 12 (количество месяцев в году):

$$p = S_n \cdot \frac{P}{12}, \quad (5.3)$$

где S_n — остаток задолженности; P — годовая процентная ставка.

Расчитать аннуитетные платежи можно по формуле

$$A = K \cdot S, \quad (5.4)$$

где K — коэффициент аннуитета; S — сумма кредита.

Коэффициент аннуитета определяется по формуле

$$K = \frac{i \cdot (1+i)^n}{(1+i)^n - 1}, \quad (5.5)$$

где i — месячная процентная ставка по кредиту при ежемесячной периодичности платежей (годовая ставка, деленная на 12); n —

количество периодов (месяцев), в течение которых выплачивается кредит.

При одинаковых условиях кредита (сумма кредита, процентная ставка, срок кредита) в итоге будет выплачиваться одна и та же сумма основного долга (кредита), но сумма уплаченных процентов при аннуитетном способе погашения кредита будет больше. Это связано с тем, что при аннуитетных платежах в первой половине срока пользования кредитом погашение суммы основного долга осуществляется медленнее, чем при дифференцированном способе погашения кредита.

При дифференцированных платежах сумма ежемесячных платежей в первые месяцы погашения кредита будет больше, чем при аннуитетных платежах.

При аннуитетных платежах нагрузка при выплате кредита неизменна в течение всего срока кредита, что способствует планированию бюджета.

Схему платежа — аннуитетную или дифференцированную — предлагает банк. Заемщику необходимо внимательно ознакомиться с условиями погашения кредита нескольких банков до заключения договора, чтобы определить, предложение какого банка выгоднее.

При заключении кредитного договора банк обязан предоставить заемщику график платежей со следующей информацией:

- о суммах и датах платежей по данному договору или о порядке их определения;
- о суммах погашения основного долга по кредиту и суммах погашения процентов;
- об общей сумме выплат заемщика в течение срока действия договора.

В случае нехватки денежных средств на выплату ипотечного кредита заемщик должен уведомить кредитную организацию и с ее согласия к заемщику могут быть применены процедуры реструктуризации или рефинансирования.

Вопросы для самоконтроля

1. Что такое кредит, потребительский кредит, ипотечный кредит?
2. Назовите основные принципы кредитования. В чем заключается их сущность?
3. Какие существуют типы потребительских кредитов?
4. Каковы основные элементы кредитного договора?
5. Перечислите особенности потребительского кредита.
6. Перечислите особенности ипотечного кредита.