



FannieMae
FOUNDATION



ОСНОВЫ ЗАИМСТВОВАНИЯ

ВАМ МОЖЕТ
ПОВРЕДИТЬ ТО,
ЧЕГО ВЫ НЕ ЗНАЕТЕ

Чем Вам может помочь «Фэнни Мэй Фаундэйшн»

Если Вы принадлежите к числу большинства американцев, то для Вас собственный дом – большая часть американской мечты. «Фэнни Мэй Фаундэйшн» (Fannie Mae Foundation) может помочь Вам разобраться в том, что нужно сделать, чтобы осуществить эту мечту. Если же у Вас уже есть собственный дом, то мы можем помочь Вам сохранить эту мечту.

Домовладение – это большая ответственность, с которой Вам придется жить многие годы. Но эти усилия оправдывают себя. Неважно, думаете ли Вы только о покупке дома, или у Вас уже есть свой дом: «Фэнни Мэй Фаундэйшн» может Вам помочь. Мы являемся некоммерческой организацией, которая, помимо иных видов деятельности, предоставляет американцам полезную информацию о домовладении.



Вооружитесь фактами.

Практически всем приходится брать займы деньги на покупку или ремонт дома или для приобретения дорогих вещей. Порой бывает сложно понять те факты, которые связаны с получением ссуды, что и побудило нас составить на общественных началах эту брошюру под названием «*Основы заимствования: Вам может повредить то, чего Вы не знаете*». Мы надеемся, что эта информация поможет Вам принять правильные решения.

Когда Вы слышите фразы типа: “Вам нужны деньги? У Вас плохая кредитная история? У Вас она вообще отсутствует? Никаких проблем!”, после чего Вам обещают легкий заем, будьте осторожны! Ссуда, полученная из такого источника, может в итоге оказаться дорогостоящей ошибкой. Если Вы согласитесь на такую ссуду, а затем просрочите с оплатой, Вы можете испортить свою кредитную историю. Вы также можете потерять свои денежные сбережения, машину, мебель, или даже сам дом!

Большинство кредиторов ценят своих клиентов и стремятся предложить им оптимальные варианты получения ссуды. Если Вам нужно занять денег, и у Вас хорошая кредитная история – или она может быть улучшена, если над этим поработать – Вы можете отвечать требованиям к получению ссуды по умеренной процентной ставке. Все, что от Вас требуется, - это убедиться в том, что Вам дают столько денег, сколько Вам нужно, и не более того; что ссуда исходит из источника, внушающего доверие; и что сумма ежемесячных выплат соответствует Вашим возможностям.





Что такое «хищническое кредитование», и как оно может сказаться на Вас лично?

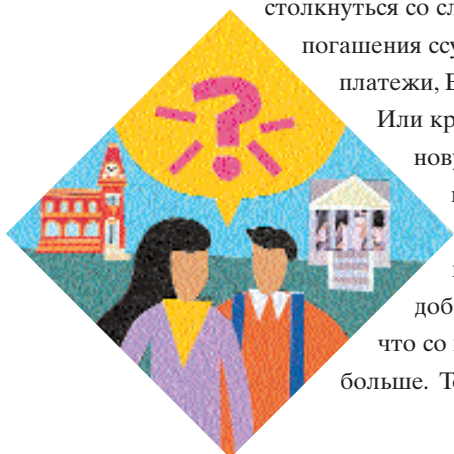
Большинству кредиторов можно доверять, но, к сожалению, есть и такие, которым верить нельзя. Иногда они *отвлекают* заемщиков от ссуд с более низкими процентными ставками. Вместо этого они предлагают ссуды с крайне высокими процентными ставками, сомнительными сборами и неоправданными платежами. Такая практика известна под названием «хищнического кредитования» (predatory lending).

Кредитор-хищник может быть крупной компанией с известным Вам именем. Или же это может быть небольшая компания или посредник по кредитованию, о которых Вы никогда не слышали. Однако кредиторы-хищники имеют многие общие черты, а именно:

- они предлагают ссуды, исходя только из чистой стоимости дома (equity in a home), а не из способности заемщика к погашению (оплате) ссуды;
- они назначают исключительно высокие процентные ставки по ссудам;
- они добавляют к ссуде слишком много пунктов (points), не снижая при этом процентной ставки;
- они назначают чрезмерно большие или многочисленные сборы;
- они навязывают неоправданные затраты, такие как предварительно оплаченное кредитное страхование жизни с разовой премией (prepaid single-premium credit life insurance).

Даже при отсутствии этих дополнительных сборов Вы можете столкнуться со сложностями или даже с невозможностью погашения ссуды. Если Вы просрочите очередные платежи, Вам могут быть назначены новые сборы.

Или кредитор может предложить Вам оформить новую ссуду, то есть рефинансировать (refinance) ссуду для снижения суммы ежемесячных платежей. Однако сумма невнесенных платежей может быть добавлена к сумме новой ссуды, что означает, что со временем Вам придется платить еще больше. Тогда задача погашения ссуды станет еще





сложнее. А если Вы не сможете осуществлять платежи, Вы можете потерять то, что Вы приобрели или использовали в качестве закладной, или гарантийного обеспечения (security) ссуды.

Чаще всего жертвами кредиторов-хищников становятся граждане с низким или умеренным доходом, представители меньшинств и престарелые. Но кредитор-хищник может ввести в заблуждение кого угодно — *в том числе и Вас*. Может быть, Вы хотите объединить (consolidate) задолженность по разным кредитным карточкам или купить Ваш первый дом. Если свой дом у Вас уже есть, Вы можете захотеть его отремонтировать. Причины, подтолкнувшие Вас к получению ссуды, могут быть вескими, но если Вы согласитесь на несправедливые условия кредитования, Вы рискуете потерять свой дом!

Давайте проиллюстрируем на примере, что может произойти, если Вы не будете действовать осмотрительно:

Ивановы всегда мечтали о том, чтобы купить свой собственный дом. Им по 30 с небольшим лет, а их семейный доход составляет \$48000 в год. В прошлом у них были кое-какие кредитные проблемы, но последние два года они вовремя оплачивали свои счета. Тем не менее, они все равно боялись, что из-за прошлых кредитных проблем они никак не смогут удовлетворить требованиям на получение ипотеки, то есть ссуды на покупку дома (mortgage) в банке или кредитном союзе. Поэтому они были рады получить письмо компании «АБВ Кредит» («АБВ»), обещающей «легкие» ссуды на покупку дома всем желающим.

*После разговора с представителями «АБВ» Ивановы были убеждены, что заключают выгодную для них сделку. Они не позаботились о том, чтобы проконсультироваться у других кредиторов о возможности получения более благоприятной процентной ставки. Вместо этого они решили довериться «АБВ». Дружелюбный работник фирмы, ответственный за кредитование, заверил их, что они далеко не первая семья в аналогичной ситуации, которой он помог. Получить ипотеку было **ДЕЙСТВИТЕЛЬНО** легко: они получили ипотеку на \$90000 с плавающей процентной ставкой (adjustable-rate mortgage), но при этом по 15 процентной ставке с 7 комиссионными*



пунктами. Помимо этого, в качестве условия получения ссуды у «АБВ» они также должны были купить кредитное страхование жизни за \$500.

Если бы Ивановы обратились в несколько организаций в попытке найти оптимальный вариант, они бы поняли, что могут получить ссуду на более выгодных условиях: с фиксированной процентной ставкой в 8 процентов 2 комиссионными пунктами и без обязательного кредитного страхования жизни. Ответственный за кредитование работник «АБВ» попросил их довериться ему – и, к сожалению, именно это Ивановы и сделали.

В конце первого года процентная ставка по ипотеке возросла на 2 процентных пункта до 17 процентов – а их платежи по ипотеке возросли на \$145 в месяц! Ивановы быстро выбились из графика платежей за дом. Они попытались обратиться за помощью, но было слишком поздно. Они потеряли свой дом.





Как получить оптимальную ссуду?

- Поищите, где Вам могут дать оптимальную ссуду, исходя из Вашей конкретной ситуации.** Обратитесь в те организации, в которых Вы себя ощущаете комфортно, такие как банк, кредитный союз или местное некоммерческое жилищно-коммунальное агентство, консультация по потребительскому кредитованию. Для проверки действующих процентных ставок загляните в раздел по бизнесу или недвижимости Вашей местной газеты. Позвоните не в один, а в несколько банков, кредитно-сберегательных организаций (savings and loan) или компаний ипотечного кредитования (mortgage company). Из приводимого ниже графика видно, как различные процентные ставки по 30-летней ипотеке с фиксированной процентной ставкой могут сказаться на размере Вашего ежемесячного платежа по ссуде.

сумма ссуды:	процентные ставки									
	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%
\$ 20 000	\$120	\$133	\$147	\$161	\$176	\$190	\$206	\$221	\$237	\$253
30 000	180	200	220	241	263	286	309	332	355	379
40 000	240	266	294	322	351	381	411	442	474	506
50 000	300	333	367	402	439	476	514	553	592	632
60 000	360	399	440	483	527	571	617	664	711	759
70 000	420	466	514	563	614	667	720	774	829	885
80 000	480	532	587	644	702	762	823	885	948	1012
90 000	540	599	660	724	790	857	926	996	1066	1138
100 000	600	665	734	805	878	952	1029	1106	1185	1264
110 000	660	732	807	885	965	1048	1131	1217	1303	1391
120 000	719	798	881	966	1053	1143	1234	1327	1422	1517
130 000	779	865	954	1046	1141	1238	1337	1438	1540	1644
140 000	839	931	1027	1126	1229	1333	1440	1549	1659	1770
150 000	899	998	1101	1207	1316	1428	1543	1659	1777	1897

сумма ссуды

процентная ставка

ежемесячная плата

- Не занимайте сумму больше той, которая Вам нужна или которую Вы способны выплатить.** Для Вас могут быть созданы стимулы к тому, чтобы занять больше денег, чем Вам в действительности нужно. Поэтому, прежде чем принять решение о получении ссуды, уясните для себя, на что пойдут эти деньги и как Вы планируете их возвращать. Если Вы и без того



задолжали по счетам и с трудом их оплачиваете, Вам, вероятно, не следует занимать еще больше денег. Вместо этого попытайтесь договориться с текущими кредиторами о более благоприятном для Вас плане оплаты.

- Четко уясните для себя, в какую сумму Вам обойдется вся ссуда.** Ознакомьтесь с полным графиком оплаты. Не забудьте узнать, какая *общая* сумма будет Вами выплачена в момент внесения Вами последнего платежа. И что самое важное, остерегайтесь ссуд с одной выплатой «круглой» суммы (balloon) в конце. Если Вам будет трудно сделать этот последний взнос при



наступлении даты внесения итогового платежа, Вам, возможно, придется рефинансировать ссуду, чтобы осуществить эту выплату. Если условия Вашей исходной ссуды не гарантируют оформления новой ссуды по умеренным ставкам, рефинансируемая ссуда может обойтись Вам еще дороже из-за дополнительных комиссионных пунктов и сборов.

- Убедитесь в обоснованности сборов по ссуде.** В большинстве случаев сборы по ссуде не должны превышать 5 процентов ссужаемой суммы, если только Вы не платите дополнительно за более низкую процентную ставку. Так, если сумма ссуды составляет \$70000, то сборы по этой ссуде не



должны превышать \$3500 ($\$70000 \times 0,05 = \3500). Однако определенные ситуации требуют более высоких сборов по ссуде. Если у Вас нет уверенности в этом вопросе, обратитесь за советом к надежному консультанту – например, в некоммерческую консультацию по жилищно-бытовым вопросам.

- **Дословно прочитайте текст ссудного договора и проверьте точность всех приводимых в нем данных.** Не соглашайтесь на условия ссуды только потому, что по словам кредитора они являются «стандартными». Убедитесь в том, что Вы понимаете причину и последствия каждого условия ссудного договора, *прежде чем* поставить под ним свою подпись.
- **Не поддавайтесь уговорам и не подписывайтесь под ссудой, которая Вам не по карману.** Если все же Вас уговорят подписать ссудный договор, который Вам не по карману, действуйте быстро. Вы имеете законное право отменить, или аннулировать (rescind) ссудный договор в случае, если Ваш дом используется в качестве гарантийного обеспечения кредита (home-equity loan). Однако, как правило, Вы обязаны аннулировать ссуду *в письменном виде* в срок до трех рабочих дней с даты подписания ссудных документов.





Что Вы можете предпринять для того, чтобы избежать кредиторов-хищников?

- **Остерегайтесь ссудных предложений, исходящих от лиц, обращающихся к Вам по телефону или навещающих Вас на дому без приглашения.**



Выбрасывайте почтовую корреспонденцию, поступающую от компаний, предлагающих организовать для Вас ссуду. Реклама, сулящая «легкие деньги», должна восприниматься с осторожностью. Помните: если предложение звучит невероятно заманчиво, скорее всего, оно таким и является-невероятным.

- **Не поддавайтесь на рекламные приемы, оказывающие на покупателя давление, типа заявлений о том, что предложение действительно только в течение ограниченного периода времени.** Если предложение в силе и законно сегодня, оно должно быть в силе и завтра. Не торопитесь и проверьте, что оно из себя представляет.
- **Если Вы подумываете о том, чтобы консолидировать (объединить) все Ваши долги в одну ссуду, обеспеченную чистой стоимостью Вашего дома (home-equity loan), побеседуйте сначала с местным некоммерческим агентством по жилищно-бытовым вопросам или по вопросам потребительского кредитования.** Эти агентства заинтересованы прежде всего в Вашем благополучии. Они могут помочь Вам договориться о кредитовании на условиях, которые позволят Вам вообще избежать консолидации долга. Если же консолидация долга является наиболее целесообразным вариантом, они могут помочь Вам избрать наилучший из доступных вариантов. Без их помощи Вы можете избрать неудачный вариант получения ссуды и в итоге потерять свой дом.
- **Избегайте ссуд с приплатами, которые Вам не нужны.** В ссуды не должны включаться неоправданные затраты, такие как предварительно оплаченное кредитное страхование жизни с разовой премией.



Кредиторы-хищники могут потребовать от Вас покупки кредитного полиса страхования жизни в качестве условия получения Вами ссуды. В этом нет необходимости. Такие приплаты будут добавлены к общей стоимости Вашего кредита и выльются в более высокую сумму платежей.

- **Никогда не подписывайте договор, который Вы до конца не понимаете.**

И не верьте кредитору, утверждающему, что договор является «стандартным». Если договор Вам показался необоснованным, или если в нем используются неизвестные Вам термины, попросите дать Вам полную копию ссудного договора. Узнайте, что о нем думает кто-то другой, кому Вы доверяете, *прежде* чем подписать ссудный договор. Принесите его на ознакомление своему консультанту или в местное некоммерческое агентство по жилищно-бытовым вопросам или по вопросам потребительского кредитования. На 12 странице приводится терминологический словарь, призванный помочь Вам лучше понять кредитные термины.



- **Заполните все пробелы.** Если ответ не требуется, впишите в отведенном для ответа месте «N/A» («К делу не относится»). Не подписывайте документ до тех пор, пока Вы не заполните все пробелы. Кто-то может потом заполнить пробел за Вас, сделав Вас ответственным за что-то без Вашего сведения или согласия



Справедливо ли утверждать, что все ссуды или кредитные карточки с высокой ставкой ссудного процента являются хищническими?

Нет, не обязательно. Высокие процентные ставки - достаточно типичное явление, когда речь идет о кредитных карточках банка, универсама или заправочной станции. Как правило, такие карточки



предоставляют определенный льготный период, в ходе которого проценты не начисляются, что означает, что с Вас не будет взиматься процент, если Вы будете оплачивать выставляемый Вам счет полностью каждый месяц. Процентные ставки по ссудам на покупку дома, под чистую стоимость дома, на покупку автомобиля или по индивидуальным кредитам, как правило, намного ниже. Процентная ставка по Вашей ссуде может колебаться в зависимости от конкретного кредитного учреждения, типа ссуды и Вашей личной кредитной истории (credit history). Планируйте обратиться как минимум в три кредитных учреждения, чтобы сравнить их процентные ставки и ссудные альтернативы. Мы также рекомендуем Вам обратиться к разделам по бизнесу или недвижимости Вашей местной газеты или пользоваться популярными поисковыми системами сети «Интернет» для получения информации по действующим процентным ставкам.



Куда обращаться за помощью?

Местное агентство по жилищно-бытовым вопросам или по консультациям по вопросам кредитования могут стать источником полезной информации и рекомендаций. Для начала обратитесь к разделу желтых страниц (Yellow Pages) местной справочной телефонной книги. Многие из этих агентств предоставляют услуги *бесплатно* или за символическую плату.

Организации юридических услуг и содействия по месту Вашего жительства (Legal Services или Legal Aid Organizations) также могут предоставить Вам ценную информацию. Консультанты этих организаций просмотрят Ваш ссудный договор. Они также могут дать Вам ценные советы в случае, если Вы хотите подать жалобу на кредитора. Ваши местные организации юридической помощи перечислены в разделе коммерческих услуг (business section) Вашей телефонной книги.





Кредитная Терминология

Ссуда с выплатой круглой суммы, «шаровая» ссуда (balloon loan): Краткосрочная ссуда, для которой характерны низкие по размеру ежемесячные платежи, недостаточные для того, чтобы погасить всю сумму ссуды полностью; поэтому в конце срока действия ссуды (loan term) требуется внесение единовременного (lump-sum) платежа. Этот тип ссуды может содержать оговорку о рефинансировании в момент наступления срока осуществления выплаты итоговой суммы.

Оформление ссуды (завершение сделки) (closing, settlement): Встреча, на которой окончательно оформляется акт продажи имущества. Покупатель оплачивает сумму ипотеки и расходы, связанные с оформлением покупки (closing costs).

Расходы по оформлению покупки (closing costs): Сборы, которые по требованию кредитора должны быть уплачены в момент оформления ссуды. Сборы не одинаковы в разных кредитных учреждениях и могут включать следующие виды оплат: за рассмотрение заявки (application fee), за организацию ссуды (origination fee), комиссионные пункты, за оценку стоимости имущества (appraisal fee), за проверку прав собственности (title search), за страхование прав собственности (title insurance) и т.п. Если у Вас нет полной ясности по отношению к каким-либо сборам, обратитесь за пояснением.

Лишение права выкупа заложенного имущества, форкловже (foreclosure): Правовой процесс, в ходе которого заложенное имущество или дом могут быть проданы в случае, если не выполняются требования ссудного договора.

Чистая стоимость дома (equity): Разница между текущей рыночной стоимостью недвижимого имущества (дома) и суммой не погашенного домовладельцем долга за это имущество.

Сбор (fee): Любое денежное начисление к сумме ссуды.

Ссуда под обеспечение в виде чистой стоимости дома (home equity loan): Ссуда, основанная на чистой стоимости дома заемщика.

Процент (interest): Плата, взимаемая кредитором за предоставление денежного займа; выражается в процентах от суммы кредита.

Комиссионные пункты (или ссудные дисконтные пункты) (points, loan discount points): Одноразовый сбор, который назначается кредитором за снижение процентной ставки по ссуде. Каждый пункт равен 1% от суммы кредита. Например, стоимость одного пункта по ссуде в \$100000 составляет \$1000.

Штраф за досрочное погашение (prepayment penalty): Штраф, который взимается некоторыми кредиторами за досрочное погашение ссуды. Справьтесь о том, сопряжена ли ссуда с таким штрафом, и как долго этот штраф будет оставаться в силе. Если Вы планируете осуществлять выплаты до времени наступления установленного срока, или если Вы предполагаете, что можете продать дом до того, как Ваша ссуда будет полностью выплачена, такой штраф может дорого Вам обойтись.

Основная сумма долга (principal): Та денежная сумма, которую Вы занимаете.

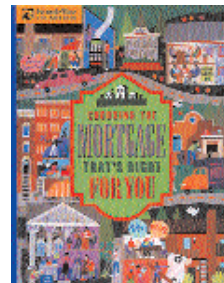
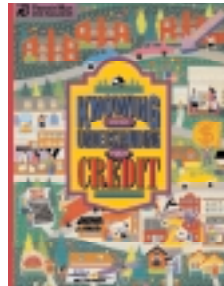
Рефинансирование (refinancing): Процесс погашения одной ссуды за счет средств, получаемых по новой ссуде, обеспеченной тем же домом или имуществом.



**Дополнительная информация, которую можно получить
в «Фэнни Мэй Фаундэйшн»**

Если Вы хотите получить информацию о том, как купить дом, Вы можете заказать бесплатные справочники-руководства, издаваемые «Фэнни Мэй Фаундэйшн». Их содержание описывается ниже. Вы также можете получить информацию на web-сайте «Фэнни Мэй Фаундэйшн» по адресу: www.fanniemae.foundation.org.

- *«Знайте и понимайте Вашу кредитную историю» (Knowing and Understanding Your Credit)*. Это руководство поясняет, почему так важно иметь хорошую кредитную историю при покупке дома, и предлагает полезные советы о том, как улучшить свою кредитную историю и поддерживать хороший кредитный рейтинг. Чтобы заказать бесплатный экземпляр этого руководства на английском, китайском, корейском или вьетнамском языках, звоните по телефону: 1-800-605-5200. Бесплатный экземпляр руководства на испанском языке можно заказать по телефону: 1-800-541-6300.
- *«Откройте дверь собственного дома» (Opening the Door to a Home of Your Own)*. Это легкое для восприятия руководство содержит объяснение процесса покупки дома, включая информацию по финансированию и ипотекам. Копию этого руководства на английском, китайском, корейском, вьетнамском, русском, гаитяно-креольском, польском или португальском языках можно заказать по телефону: 1-800-688-HOME (4663). Бесплатный экземпляр руководства на испанском языке можно заказать по телефону: 1-800-782-2729.
- *«Как выбрать правильную ссуду на покупку дома» (Choosing the Mortgage That's Right for Your)*. Это руководство снабдит Вас более подробной информацией о том, как вести поиск оптимального варианта ипотеки. Бесплатную копию этого руководства на английском языке можно заказать по телефону 1-800-688-HOME (4663). Бесплатный экземпляр руководства на испанском языке можно заказать по телефону: 1-800-782-2729.



Руководство *«Основы заимствования: Вам может повредить то, чего Вы не знаете»* предлагается «Фэнни Мэй Фаундэйшн» в качестве общественной помощи населению. Руководство не является источником юридических советов, оно лишь знакомит Вас с основами заимствования. По всем юридическим вопросам и проблемам обращайтесь за содействием к официальному юридическому лицу.

«Фэнни Мэй Фаундэйшн» создает доступные по цене возможности домовладения и жилищного обеспечения через новаторские партнерства и инициативы, выстраивающие здоровые, процветающие сообщества по всей Америке. Фонд особенно предан задаче повышения уровня жизни населения своего родного города, Вашингтона (округ Колумбия), и преобразования микрорайонов города в места, в которых будет уютнее жить.



FannieMae
FOUNDATION

FMF C 101 11/00 Russian
© 2000 Fannie Mae Foundation.
All rights reserved.