

FannieMae
FOUNDATION



Nesfe NATIONAL ENDOWMENT FOR
FINANCIAL EDUCATION

FMF C113 12/00 Russian
© 1999 Fannie Mae Foundation.
All rights reserved.



FannieMae
FOUNDATION

ЗНАЙТЕ
И
ПОНИМАЙТЕ СВОЮ
КРЕДИТНУЮ
ИСТОРИЮ

CREDIT REPORT

BUDGETING

CREDIT COUNSELING

INTEREST RATE

CREDIT BUREAU

BILL PAYMENT

LOAN APP

SAVINGS

LOWER % RATES



Чем Вам может помочь «Фэнни Мэй Фаундэйшн»

Если Вы разделяете взгляды большинства американцев, то для Вас собственный дом – существенная часть американской мечты. «Фэнни Мэй Фаундэйшн» (Fannie Mae Foundation) хочет помочь Вам разобраться в том, что нужно сделать, чтобы осуществить эту мечту. Знание и понимание Вашей кредитной истории – это первый шаг на пути подготовки к домовладению.

Домовладение – это большая ответственность, с которой Вам придется жить многие годы. Но она стоит того, и «Фэнни Мэй Фаундэйшн» может Вам помочь. Мы знаем, что сам процесс покупки дома может любого привести в замешательство, и поэтому мы предлагаем важную услугу - информацию типа данного руководства. Мы надеемся, что эта информация поможет Вам сделать первые шаги на пути к домовладению.

«Фэнни Мэй Фаундэйшн» является некоммерческой организацией.

Помимо иных видов деятельности, наш Фонд предоставляет полезную информацию жителям Америки, которые хотят купить дом. В разработке руководства «Знайте и понимайте Вашу кредитную историю» принял участие на общественных началах Национальный фонд в поддержку финансового просвещения (NEFE).

Чем Вам может помочь данное руководство.

Существует ряд мер, которые Вы можете принять, чтобы приблизиться к осуществлению своей мечты, покупки собственного дома. Одна из этих мер заключается в подтверждении Вашей кредитоспособности, особенно если Вы испытывали кредитные проблемы в прошлом. Подтверждение кредитоспособности может потребовать от Вас выплаты долгов или выработки привычки к своевременной оплате счетов. Или это может означать создание нетрадиционной кредитной истории, если до этого Вы никогда не брали никаких займов. Еще один шаг заключается в том, чтобы поддерживать свою кредитоспособность, после того как она установлена. Все эти меры могут потребовать и времени, и целеустремленности, но Вы с этим справитесь. И это руководство покажет Вам, каким образом.

Данное руководство объясняет, что такое кредит и почему так важно поддерживать свою кредитоспособность, особенно при покупке дома. В руководстве также приводится полезная информация о:

- кредитных справках и системе кредитного рейтинга
- повышении Вашей кредитоспособности
- создании нетрадиционной кредитной истории
- использовании бюджета, чекового счета и сберегательного счета для установления контроля над своим кредитом

Мы надеемся, что информация, приводимая в этом руководстве, поможет Вам установить и поддерживать свою кредитоспособность и тем самым приблизиться к осуществлению своей мечты домовладения.



Что такое «кредит» («кредитоспособность»)?

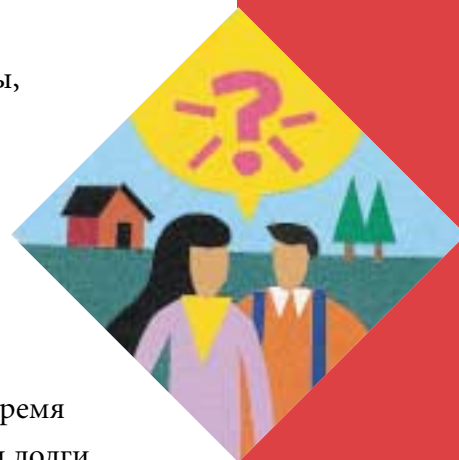
1

Если Вы когда-нибудь получали ссуду для приобретения чего-либо – например, автомобиля – это означает, что Вам предоставили кредит. «Покупка в кредит» означает, что, платя за вещи, Вы пользуетесь деньгами, которые Вам не принадлежат. Это также предполагает, что Вы даете обещание вернуть деньги (т.е. ссуду) тому лицу или компании, которая их Вам одолжила (т.е. кредитору или заимодателю).

Как правило, ссуда состоит из основной суммы (т.е. той суммы, которую Вы взяли взаймы) и процентов на нее (т.е. дополнительной суммы, которую Вы платите за пользование ссуженными Вам деньгами). Поскольку ссуда накладывает на Вас обязательства правового характера, важно понимать механизм ее погашения.

Считается, что Вы кредитоспособны (good credit), если Вы вовремя вносите платежи в счет погашения займа и выплачиваете свои долги согласно данным обещаниям. Быть кредитоспособным важно потому, что это повышает Ваши шансы на получение новой ссуды в будущем, когда Вы захотите сделать крупное приобретение, например, купить машину или дом. Если у Вас хорошая кредитная история, это вселяет в кредиторов дополнительную уверенность в том, что у Вас будет и желание, и средства для того, чтобы погасить новую ссуду.

Верно, что для покупки дома Вам нужна кредитоспособность, но не обязательно идеальная кредитоспособность. Если в данный момент Ваша кредитоспособность не столь очевидна, не отчаивайтесь. Приняв на вооружение те идеи, которые изложены в настоящем руководстве, Вы можете начать работать над повышением своей кредитоспособности.





На это может уйти некоторое время, но для Вас будет гораздо лучше, если Вам удастся повысить свою кредитоспособность еще до подачи заявления на получение ипотечной ссуды на покупку дома (home mortgage loan) или на иное крупное приобретение. Это важный момент, потому что, если Вы систематически опаздываете с оплатой текущих счетов или много задолжали, Вы можете не удовлетворить требованиям, предъявляемым

при выдаче ипотечной ссуды. Или же кредитор выдаст Вам ссуду, но при этом потребует внесения более крупного первого взноса (down payment) или назначит более высокую процентную ставку (rate of interest/interest rate). А более высокая процентная ставка означает, что в итоге Вы заплатите за свой дом на много тысяч долларов больше в виде процентов.



Так, например, ежемесячная плата по 30-летней ипотеке (mortgage) в размере \$80 000 по фиксированной 7-процентной ставке составит приблизительно \$532, тогда как ежемесячная плата

по той же ипотеке в \$80 000, но с 9-процентной ставкой, будет равняться \$644. Ко времени полного погашения этой ссуды Вы заплатите почти на \$40 000 больше по 9-процентной ссуде по сравнению с 7-процентной. Как видно из приведенного примера, Вам имеет прямой смысл уладить все свои кредитные проблемы, прежде чем приступать к поиску дома, что позволит Вам претендовать на самую выгодную процентную ставку.



Как узнать, кредитоспособен ли я?

Иногда люди считают себя кредитоспособными. Однако, подав заявку на получение ссуды, они к своему удивлению обнаруживают, что с их кредитной историей не все в порядке. Наилучший способ узнать, кредитоспособны Вы или нет, это запросить копию Вашей кредитной справки.



Что такое «кредитная справка»?

Кредитная справка (credit report) – это отчет о том, насколько добросовестно Вы погашаете свои долги по кредитным карточкам и другим видам кредита. Кредитная справка содержит информацию о размере Вашего долга, о том, вовремя ли Вы вносите плату, и о любых ссудах, которые Вы так и не оплатили. Кредитные справки не содержат информации, указывающей Вашу расовую принадлежность, вероисповедание, историю болезни, образ жизни, политическую приверженность, уголовное прошлое, и вообще любые сведения, не имеющие отношения к кредитоспособности.

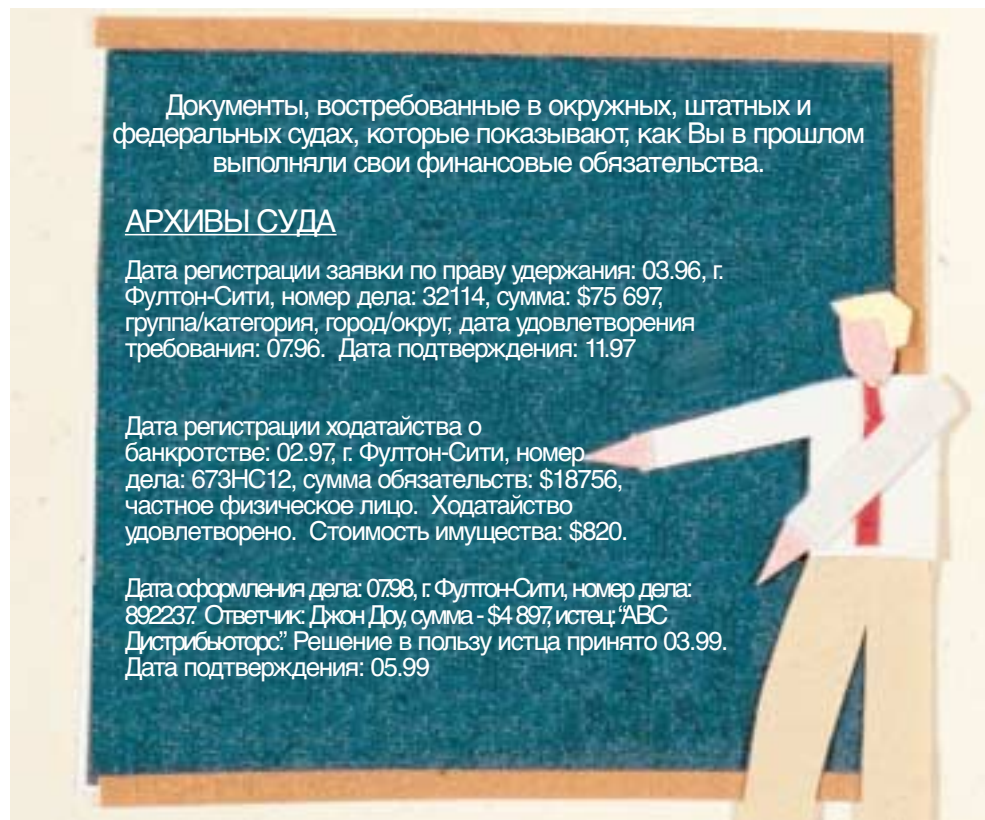
Кредитные справки составляются национальными кредитными агентствами (credit-reporting agencies). Типичная кредитная справка содержит четыре вида информации, а именно:

1. **Информация, удостоверяющая Вашу личность:** Ваше имя, настоящий и прошлые адреса, номер телефона, номер социального страхования, дату рождения и сведения о настоящих и прежних местах работы. Эта информация составляется по данным заполненных Вами заявлений на получение кредита.
2. **Кредитная информация:** конкретные подробности об имеющихся у Вас кредитных карточках, студенческих займах и иных ссудах. Здесь указывается дата оформления кредита, кредитный лимит (credit limit) или сумма выданной ссуды (loan amount), непогашенный остаток (balance) и размер ежемесячных платежей (monthly payment). В справке также указывается, как Вы оплачивали счета по кредиту за последние несколько лет, и содержатся имена любых иных лиц, материально ответственных за погашение ссуды, таких как Ваш(а) супруг(а) или сопоручитель (cosigner, т.е. лицо, вместе с Вами подписавшее кредитный договор и разделяющее ответственность по нему). Приводятся также данные по просроченным (late payments) и пропущенным платежам (skipped payments), счетам, переданным в агентство по взысканию просроченных долгов (collection agency), и случаям конфискации имущества, помещенного в залог кредита



(repossession). Эта информация поступает от тех компаний, с которыми Вы вступаете в деловые отношения.

3. **Информация из открытых источников:** данные о банкротствах, лишении права выкупа заложенного имущества (форклоузе, foreclosure), удержании имущества за задолженность по налогам (tax liens), судебных решениях о присуждении денежных сумм (monetary court judgments) и(в некоторых штатах) просроченных алиментах (child support). Источником этой информации служат открытые архивы. Ниже приводится пример.



4. **Данные о поступивших запросах:** имена тех лиц, которые затребовали кредитную справку на Вас, а также информация о том, как часто в последние два года Вы подавали заявления на получение кредита. В полученной Вами кредитной справке также могут фигурировать компании, которые ознакомились с Вашей кредитной историей в целях предложения Вам «заранее одобренного» кредита ("pre-approved" credit offers). Однако, эти



имена и названия компаний не раскрываются кредиторам, желающим получить Вашу кредитную справку: им предоставляется доступ только к информации по запросам, исходящим лично от Вас (например, при оформлении заявления на получение новой кредитной карточки).

Кредиторы используют информацию о том, насколько добросовестно Вы выполняли свои обязательства по прошлым ссудам, для того, чтобы решить, с какой вероятностью можно ожидать от Вас погашения новой ссуды. Подавая заявление на получение кредита или ссуды, Вы даете кредитору разрешение затребовать у кредитного агентства Вашу кредитную справку.

Как заказать копию кредитной справки.

Самый лучший способ узнать содержание своей кредитной справки — заказать ее и тщательно с ней ознакомиться. Мы рекомендуем заказывать копию своей кредитной справки не реже одного раза в год, чтобы убедиться в отсутствии в ней каких-либо ошибок.

Вы можете заказать свою кредитную справку в любом из крупных кредитных агентств, названия которых приводятся на рисунке. В заявке на кредитную справку необходимо указать следующие данные: номер социального страхования, дату рождения, текущий и прошлые адреса за последние пять лет и девичью фамилию (для замужних женщин).

С Вас могут взять небольшую плату (около \$8) за распечатку Вашей кредитной справки. Вполне возможно, что в Вашем штате существует закон, обязывающий кредитные агентства ежегодно выдавать каждому желающему одну-две справки бесплатно. Кредитные справки также выдаются





бесплатно в случае, если Вам было отказано в выдаче кредита. Однако для этого Вы должны обратиться за своей кредитной справкой в составившее ее агентство в установленный срок, который, как правило, составляет 60 дней.

Разные кредитные агентства выдают кредитные справки разного содержания. Это происходит потому, что не все кредиторы предоставляют информацию всем существующим кредитным агентствам. Ввиду этого, вероятно, имеет смысл заказать кредитную справку в каждом из трех кредитных агентств, указанных на рисунке выше.

Как добиться понимания своей кредитной справки.

Существует несколько видов организаций, которые бесплатно или за небольшую плату помогут Вам разобраться в Вашей кредитной справке. Например, Вы можете обратиться за содействием в кредитное агентство, которое выдало Вам справку, или же в какую-нибудь некоммерческую организацию по кредитным консультациям (nonprofit credit-counseling organization). Другими источниками помощи являются кредитные учреждения (lending institutions), кредитные союзы (credit unions) или местные агентства содействия по жилищным вопросам (local housing assistance agencies) в Вашем городе или округе.



В примере на стр. 9 приводится образец типичной кредитной справки; однако не забывайте, что кредитные отчеты неодинаковы. Здесь показаны выписки из трех разных кредитных досье (credit files) одного и того же лица.

Как исправить ошибки.

Кредитные справки должны содержать точную информацию, но важно убедиться в том, что это действительно так. Если Ваша кредитная справка содержит ошибки или устаревшую информацию, это может негативно сказаться на Ваших шансах на получение новой ссуды.

Имейте в виду, Вы имеете право потребовать, чтобы любые ошибки в справке были исправлены, причем бесплатно для вас. Делается это следующим образом:



прислать копии погашенных чеков (canceled checks) или другие платежные документы. Если Вы добросовестно ведете учет своих платежей, Вам будет намного легче показать, где была допущена ошибка.

4. Желательно также описать проблему в коротком письме. Кредитное агентство обязано рассмотреть Вашу жалобу в течение 30 дней и сообщить Вам результаты. В ходе расследования кредитное агентство обратится за подтверждением к кредитору, информацию которого Вы оспариваете. Если агентство установит, что включенная в кредитную справку информация не соответствует действительности, кредитор обязан известить о допущенной ошибке все остальные крупнейшие кредитные агентства, чтобы они внесли в ведущиеся ими досье соответствующие исправления.

Если кредитное агентство ошибки не обнаружит, но Вы по-прежнему считаете, что Ваша кредитная справка ошибочна, Вы можете напрямую вступить в контакт с кредитором в попытке решить проблему. После того, как спор будет урегулирован, попросите кредитора направить оповещение об исправлении в кредитное агентство.

Вы также вправе изложить свою сторону дела непосредственно в кредитной справке в случае, если спор не будет улажен. Вы можете написать объяснительную записку объемом не более 100 слов, и она будет включена в Вашу кредитную справку. Например, если Вы не заплатили за ремонт автомобиля, потому что механик его не починил, непоплаченный счет может оказаться в Вашей кредитной справке – но там же будет фигурировать и Ваше объяснение.



Кредитные справки и рейтинги.

Вы можете спросить, каким образом кредитор в состоянии вынести верное суждение о Вашей кредитоспособности на базе информации, содержащейся в кредитной справке. Один из способов, которым пользуются для этого кредиторы, заключается в использовании компьютерной модели для анализа кредитных справок и определения их рейтинга.

- **Что такое «кредитный рейтинг»?** Кредитный рейтинг (credit score) используется для прогнозирования вероятности погашения заемщиком новой ссуды, исходя из опыта работы с миллионами клиентов. Существует множество компьютерных моделей для расчета кредитных рейтингов. В целом, однако, все компьютерные модели оценивают информацию, вошедшую в кредитную справку, по многобалльной системе. Так, например, факт своевременного осуществления ежемесячных платежей увеличивает сумму баллов. А использование лимита по кредитной карточке считается отрицательным фактором. Компьютер суммирует положительные и отрицательные баллы, что в итоге дает кредитный рейтинг.
- **Какой кредитный рейтинг считается «хорошим»?** Это зависит от модели, примененной для расчета кредитного рейтинга, и от кредитора. Допустим, компьютерная модель выдает рейтинги в диапазоне от 300 до 900 баллов; чем выше эта цифра, тем лучше. Помимо этого, каждый кредитор сам для себя определяет приемлемые пределы кредитного рейтинга конкретного клиента. Именно поэтому никто лучше кредитора не объяснит, что означает Ваш кредитный рейтинг и как он соотносится с окончательным решением по предоставлению ссуды.
- **Зачем используются кредитные рейтинги?** Кредиторы, в том числе и те, которые специализируются на ипотечных кредитах, пользуются системой кредитных рейтингов потому, что она представляет собой быстрый и объективный способ оценки информации, включенной в кредитную справку. Система кредитных рейтингов также защищает Вас, поскольку Ваш возраст, состояние здоровья, расовая принад-





лежность, вероисповедание, пол, национальное происхождение, статус гражданского состояния, уровень доходов и место работы не учитываются при определении Вашего кредитного рейтинга.

- **Как я могу повысить свой кредитный рейтинг?** Если кредитор сообщил, что у Вас низкий кредитный рейтинг, и отказал Вам из-за этого в займе, Вы можете предпринять определенные шаги. Прежде всего, Вы наделены правом потребовать у отказавшего Вам кредитора объяснения в письменном виде с указанием причин неблагоприятного для Вас решения. Получив эту информацию, Вы можете сформулировать план действий, нацеленный на решение указанных проблем. По мере повышения Вашей кредитоспособности с течением времени будет расти и Ваш кредитный рейтинг. В последующих разделах данного руководства предлагаются разнообразные способы, при помощи которых Вы можете повысить свою кредитоспособность.

Также помните, что окончательное решение по заявлению на получение ипотечной ссуды определяется не кредитным рейтингом, а самим кредитором. Кредитный рейтинг – это всего лишь орудие, которым пользуется кредитор. Кредитор может принять во внимание особые обстоятельства Ваших прошлых кредитных проблем. В дополнение к перечисленному, при принятии окончательного решения кредитор будет учитывать не только Ваш кредитный рейтинг, но и размер реальной стоимости дома за вычетом ипотечного кредита (чистой стоимости, *equity investment in the home*), Ваш трудовой стаж, уровень доходов, размер сбережений и тип ипотечной ссуды, которую Вы испрашиваете.



Как факт задержки платежей отразится на моей кредитоспособности?

3

Своевременная оплата ежемесячных счетов – один из лучших способов хорошо зарекомендовать себя в плане кредитоспособности. Конечно, иногда бывает так, что забываешь оплатить счет. Или непредвиденное событие, например, тяжелая болезнь, отвлечет от оплаты счетов к установленному сроку. Даже если с Вами это произошло всего лишь один или два раза, данные по просроченной оплате могут попасть в Вашу кредитную справку, но Вы можете объяснить кредитору причину происшедшего.

Однако, если счета систематически оплачиваются с опозданием, это может серьезно сказаться на Вашей кредитоспособности. Опыт кредиторов показывает, что от лиц, не оплачивающих вовремя счета, с большей вероятностью можно ожидать задержек при погашении ссуды, нежели от тех, кто своевременно платит по счетам.

Ниже приводятся советы по поводу того, как избежать просрочки с оплатой счетов:

- Отметьте на календаре даты, к которым Вы должны ежемесячно отсылать по почте плату по счетам с тем, чтобы она дошла до адресата до наступления срока платежа (due date).
- Организуйте автоматическую оплату счетов с Вашего чекового счета (checking account). Компании газоснабжения, электроснабжения, телефонной связи и страховые агентства часто поощряют своих клиентов оплачивать счета таким образом. Пользуясь системой автоматической оплаты, не забывайте вести учет этих операций в своей чековой книжке.
- Если Вы планируете дальнюю поездку, заранее продумайте, как обеспечить своевременную оплату своих счетов. Например, Вы можете попросить приятеля получать Вашу почтовую корреспонденцию и пересылать Вам счета, чтобы Вы могли их оплатить вовремя несмотря на то, что Вы в отъезде. Вы также можете до отъезда позвонить своим кредиторам и договориться об оплате Ваших счетов заранее.

Принимая перечисленные выше меры, Вы со временем повысите свою кредитоспособность. В целом, для того, чтобы сделать положительное заключение о Вашей кредитоспособности, кредиторам обычно достаточно убедиться в том, что в предыдущие два года Вы аккуратно платили по счетам.





Что еще может помочь мне установить контроль за своим кредитом?

Помимо своевременной оплаты счетов из месяца в месяц, Вы можете предпринять и другие шаги, нацеленные на повышение или поддержание своей кредитоспособности.

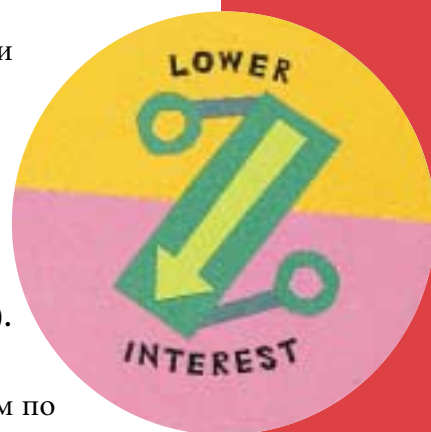
Меры, которые Вы можете принять самостоятельно.



- В первую очередь следует платить по займам. Заплатите по счетам, прежде чем тратить деньги на походы в ресторан или в кино. Просроченные платежи негативно влияют на Вашу кредитоспособность (credit rating).
- Каждый месяц выплачивайте всю сумму, начисленную на кредитной карточке. Если эта задача для Вас непосильна, уничтожьте карточку, чтобы вообще ею не пользоваться. Или спрячьте ее до тех пор, пока полностью не погасите свой долг. После этого пользуйтесь карточкой только в чрезвычайных ситуациях или когда у Вас будет уверенность в том, что Вы сможете ежемесячно полностью погашать свою задолженность. В противном случае, пользуйтесь чеками или наличными для оплаты покупок.
- Напоминайте себе о том, что кредитная карточка – это ничто иное, как ссуда. Прежде чем достать кредитную карточку для оплаты покупки, спросите себя: «Неужели я бы действительно взял(а) ссуду для того, чтобы это купить?»
- Старайтесь не выбрать лимита своего кредита по карточке (available maximum amount). Иначе у кредиторов может создаться впечатление, что Вы погрязли в долгах, даже если Вы вовремя платите по счетам.



- **Занимайте не больше той суммы, что Вам действительно необходима.** Каждый раз, когда Вы заполняете заявление на получение кредита, это вносится в Вашу кредитную справку. Если Вы часто обращаетесь за ссудами, у кредиторов может создаться впечатление, что Вы злоупотребляете кредитом. Даже если Вы в итоге и не оформите кредит по открытому счету (charge account), сам факт подачи Вами заявления может быть воспринят как свидетельство того, что у Вас проблемы с деньгами. Избегайте подачи заявлений на получение кредитных карточек просто ради забавы и не поддавайтесь соблазну обещаний «бесплатного» подарка или скидки с цены покупки.
- **Если Вы считаете, что способны благоразумно пользоваться кредитной карточкой, выберите карточку с низкой процентной ставкой (interest rate) и нулевым (или очень низким) годовым комиссионным сбором (annual fee).** Универмаги и другие магазины, как правило, взимают более высокие процентные ставки по своим кредитным карточкам по сравнению с банками. Вы можете обратиться к ресурсам Интернета для поиска карточки с низким комиссионным сбором и льготной процентной ставкой. Сравняйте показатели сбора и ставки по кредитным карточкам, которые Вам предлагают по почте. Никогда не вносите плату заранее для того, чтобы получить более низкую процентную ставку по кредитной карточке. Предоплата (upfront fee) – это не комиссионный годовой сбор и часто свидетельствует о мошенничестве.
- **Каждый месяц старайтесь заплатить сумму, превышающую обязательный минимум (minimum due).** Если Вы будете платить только минимум, Вы в итоге заплатите немалую сумму в виде процентов. Например, предположим, что Вы купили диван стоимостью \$1000, заплатив по кредитной карточке с 18-процентной ставкой, и каждый месяц вносите только обязательную минимальную





плату в размере 2 % (что составляет около \$20). При таких темпах Вам понадобится около 90 месяцев (т.е. 7 лет!) на то, чтобы полностью выплатить стоимость дивана, а если учесть проценты по кредиту, то диван в итоге обойдется Вам в \$1800.

- **Пользуйтесь кредитной карточкой для подтверждения своей кредитоспособности.** Хотя Вы рискуете влезть в долги, если будете злоупотреблять кредитными карточками, благоразумно пользуясь ими, Вы можете доказать свою способность умело управлять кредитом. При этом важно каждый месяц полностью оплачивать свою задолженность по карточкам или хотя бы основную ее часть.
- **Ищите пути сокращения своих расходов или повышения доходов.** Это даст Вам дополнительные деньги для оплаты счетов. В разделе, посвященном планированию бюджета, приводятся некоторые советы по поводу того, как это сделать.
- **Ведите учет счетов и извещений о просроченных платежах.** Не думайте, что долг испарился только потому, что Вы перестали получать соответствующие извещения. Так, врачи и больницы иногда перестают посылать счета пациентам по истечении нескольких месяцев. Но если они передадут счет в агентство по взысканию задолженности (collection agency), этот факт найдет отражение в Вашей кредитной справке. В ней будут фигурировать и непогашенные студенческие займы, что также может затруднить получение дополнительного кредита. Проверьте, не упоминаются ли в Вашей кредитной справке какие-либо из этих долгов. Если да, то примите меры к тому, чтобы начать их выплачивать, прежде чем подавать заявление на получение нового кредита.



Источники помощи.

1. Если Вы столкнулись с проблемами при оплате своих долгов, свяжитесь с кредиторами и обсудите с ними, что делать. Причем сделать это нужно до того, как Вы просрочите очередной платеж. Вам может быть стыдно сделать такой шаг, но куда неприятнее отвечать на звонки кредиторов с требованиями оплаты. Так, если Вы купили машину, и оказалось, что регулярные платежи за нее Вам не по карману, лучше продать машину и выплатить ссуду, чем позволить кредитору ее конфисковать. Факт конфискации серьезно отразится на Вашем кредитном рейтинге.
2. Если Вы задолжали многим компаниям, может быть, пришла пора обратиться за помощью к специалисту. Подумайте о том, чтобы обратиться в какую-нибудь некоммерческую организацию по кредитным консультациям. Совместно с Вами и с Вашими кредиторами она составит план погашения Вашей задолженности. Такие организации предоставляют свои услуги либо бесплатно, либо за незначительную плату. Не исключено, что Ваш заимодатель или кредитор порекомендует Вам консультанта по кредитным вопросам (credit counselor). Консультации по кредитным вопросам также предоставляются университетами, военными базами, кредитными союзами, банками и жилищно-коммунальными органами.
3. Не связывайтесь с компаниями по «восстановлению» кредита (“credit-repair companies”). Законные, некоммерческие консультирующие общественные организации предоставляют необходимые услуги лицам, испытывающим кредитные проблемы. Не путайте эти организации с так называемыми «компаниями по восстановлению»





кредита», которые предлагают за определенную мзду исправить Вашу кредитную историю. Это сделать невозможно. Только Вы сами можете исправить свою некредитоспособность, погасив долги и вовремя оплачивая текущие счета. Обещания типа: «Мы можем ликвидировать Вашу некредитоспособность – 100%-ная гарантия!» - являются ложными. Чтобы проверить репутацию компании, наведите справки в «Бюро повышения стандартов ведения бизнеса» (Better Business Bureau) или в канцелярии генерального прокурора (Attorney General) Вашего штата.

Примечание о банкротстве и конфискации имущества.

Если у Вас конфисковали за долги машину, дом, либо Вы объявили банкротство, это серьезно подорвет Ваши шансы на получение нового кредита. Информация о конфискации имущества будет фигурировать в Вашей кредитной справке в течение 7 лет, а факт банкротства - в течение 10 лет.

Если Вы испытываете упомянутые затруднения и желаете получить новый кредит, Вы можете предпринять ряд шагов. Прежде всего, желательно написать письмо новому кредитору с объяснением причин Ваших неурядиц. Например, Вы перенесли тяжелую болезнь, недавно развелись или потеряли работу.

Другой вариант - подождать несколько лет, прежде чем подавать заявление на получение новой ссуды.

Длительность срока, который придется выждать, зависит от правил, принятых конкретным кредитором, и от размера запрошенной Вами ссуды. В течение этого времени сделайте максимум возможного, чтобы снизить свою задолженность, и постарайтесь вовремя платить по счетам. Подавая заявление на получение нового кредита, убедитесь в том, что кредитор знает о шагах, предпринятых Вами для восстановления своей кредитоспособности.





Как создать кредитную историю, если ее нет?

5

Допустим, что Вы предпочитаете платить за все покупки наличными. Может быть, Вы никогда не получали ссуду. Или, возможно, Вы недавно развелись и не имеете кредитной истории на свое имя. Если при этом у Вас нет долгов, Вас можно только поздравить.

Однако, если Вы никогда не вносили платы по кредиту и не пользовались кредитной картой, у Вас может не оказаться кредитной истории. Это в свою очередь грозит осложнениями, когда Вы созреете для приобретения дома и попытаетесь получить ипотечную ссуду. Кредитор потребует доказательств того, что Вы аккуратно платите по счетам и в состоянии управлять кредитом.

Вы можете создать себе кредитную историю, даже если у Вас нет кредитных карточек и займов. Вы можете составить свою собственную кредитную справку в доказательство того, что Вы каждый месяц аккуратно вносите плату за квартиру, телефонное обслуживание, автомобильное страхование, медицинское страхование и коммунальные услуги. Такая кредитная история носит название «нетрадиционной» (nontraditional credit history).

Ниже приводятся некоторые рекомендации относительно того, как создать нетрадиционную кредитную историю:

- Сохраняйте копии оплаченных счетов, включая счета за квартиру, телефон, электроэнергию, кабельное телевидение, газоснабжение и страхование.
- Сохраняйте копии погашенных чеков, которыми Вы оплатили счета.
- Попросите Вашего арендодателя, телефонную компанию и предприятие газо- и электроснабжения написать Вам рекомендательные письма и указать, с каких пор Вы являетесь их абонентом и насколько исправно платите по выставляемым Вам счетам.





- Представьте кредиторам свои счета, платежные документы и письма в качестве доказательства того, что Вы каждый месяц своевременно оплачиваете текущие счета. В идеале, желательно иметь документированные доказательства регулярной оплаты не менее, чем за два года.



- Несмотря на то, что злоупотребление кредитными карточками может создать проблемы с задолженностью, благоразумное пользование одной-двумя карточками – отличный способ создать себе кредитную историю. Подумайте о том, чтобы обратиться в свой банк с просьбой оформить на Ваше имя «обеспеченную» (средствами на Вашем сберегательном счете) кредитную карточку («secured» credit card), которая поможет Вам создать себе кредитную историю. Убедитесь в том, что Вы поняли все связанные с этим сборы и условия внесения платы. После этого несколько раз воспользуйтесь этой карточкой для покупок. Каждый месяц своевременно платите по карточке, чтобы продемонстрировать свою способность умело распоряжаться заемными средствами. Вы также можете самостоятельно оформить на свое имя кредитную карточку в каком-нибудь универсаме или компании кредитных карточек.
- Если Вы состоите в браке, проследите за тем, что часть кредитных счетов была оформлена не только на Ваше имя, но и на имя супруга (супруги). Это позволит обоим супругам создать себе кредитную историю. Также не забывайте, что Вы несете ответственность за оплату всех ссуд и долгов по кредитным карточкам, оформленных на Вас обоих.
- Обратитесь к некоммерческой службе по кредитным консультациям (credit-counseling service) или агентству содействия по жилищным вопросам (housing-assistance agency) за помощью в создании нетрадиционной кредитной истории.



Как улучшить свою кредитоспособность при помощи бюджета?

6

Один из наиболее эффективных способов взять в свои руки контроль за своей кредитной историей состоит в планировании бюджета. Представьте себе, что бюджет – это Ваш план расходов. Он помогает Вам спланировать, на что потратить деньги и какую их часть отложить в сбережения. Еще одним весомым аргументом в пользу планирования бюджета является то, что оно помогает Вам подготовиться к покупке собственного дома. Когда Вы подаете заявку на ипотечный кредит, кредитор непременно заинтересуется размерами Ваших доходов и расходов. Бюджет содержит нужную информацию.

Чтобы составить бюджет, нужно выполнить четыре операции:

- 1. Перечислить доходные статьи.**
- 2. Перечислить расходные статьи.**
- 3. Сравнить расходы и доходы.**
- 4. Установить приоритеты и внести изменения таким образом, чтобы доходы превышали расходы.**

Чтобы бюджет дал желаемые результаты, он должен быть точным. К примеру, не следует завышать свои доходы. Также не забывайте о счетах, подлежащих к оплате раз в несколько месяцев (например, автомобильное страхование). В этих случаях следует привести среднемесячную сумму. Например, если Вы платите \$450 за автомобильное страхование раз в полгода, следует откладывать по \$75 в месяц в счет погашения этой статьи ($\$450 \div 6 = \75). Для составления перечня своих семейных доходов и расходов пользуйтесь таблицей на стр. 22.

Если Вы не уверены в том, сколько Вы тратите на разные цели, ведите учет всех своих покупок в течение нескольких месяцев. Это поможет Вам понять, на что идут деньги и где можно сократить расходы, чтобы отложить больше денег в виде сбережений или высвободить дополнительные средства для оплаты других счетов.



Таблица расчета месячного семейного бюджета

РАСХОДЫ

Жилищно-бытовые расходы

Арендная плата/
ипотечные выплаты \$ _____

Налог на имущество/
страхование \$ _____

Текущий уход за домом \$ _____

Электричество \$ _____

Газ/мазут \$ _____

Вода \$ _____

Прочее \$ _____

Расходы помимо жилищно-бытовых

Питание \$ _____

Одежда \$ _____

Детский сад/
плата за обучение \$ _____

Автомобильный(е)
кредит(ы) \$ _____

Автомобильное
страхование/налог \$ _____

Бензин и масло \$ _____

Ремонт автомобиля \$ _____

Медицинское
обслуживание, не
покрываемое
страховкой \$ _____

Оплата по кредитной
карточке № 1 \$ _____

Оплата по кредитной
карточке № 2 \$ _____

Оплата по кредитной
карточке № 3 \$ _____

Выплаты по прочим
кредитам \$ _____

Алименты \$ _____

Развлечения \$ _____

Плата за телефонное
обслуживание \$ _____

Плата за кабельное
телевидение \$ _____

Страхование
(помимо автомобиля) \$ _____

Отчисления в резерв
на непредвиденные
расходы \$ _____

Прочее \$ _____

**ИТОГО
ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ
РАСХОДОВ**

\$ _____

ДОХОДЫ

Чистая заработная
плата (за всеми
вычетами) \$ _____

Чистая заработная
плата (за всеми
вычетами) \$ _____

Чистая сверхурочная
плата \$ _____

Пенсионные
выплаты, выплаты
по соц. страхованию \$ _____

Прибыль на
инвестиции \$ _____

Государственные
пособия \$ _____

Алименты \$ _____

Прочий доход \$ _____

**ИТОГО ЧИСТЫХ
ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ
ДОХОДОВ**

\$ _____

**ИТОГО ЧИСТЫХ
ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ
РАСХОДОВ**

\$ _____

**ДОХОДЫ ЗА ВЫЧЕТОМ
РАСХОДОВ**

(Общая сумма чистых
ежемесячных доходов
минус общая сумма
расходов)

\$ _____



Как сократить расходы и повысить доходы.

Н иже приводится ряд идей относительно того, как сократить расходы:

- Покупайте только то, что действительно нужно, а не то, что хочется купить.
- Составьте список, прежде чем идти в продовольственный магазин, и строго придерживайтесь этого списка. Оплатите покупку наличными, а не по кредитной карточке. Пользуйтесь купонами.
- Питайтесь дома. Берите обед с собой на работу.
- Следите за распродажами и особыми скидками в конце сезона. Сравнивайте цены.
- Езьте на машине вместе с другими или пользуйтесь общественным транспортом.
- Купите подержанный автомобиль вместо нового, за который придется вносить большие ежемесячные платежи.
- Делайте покупки в дешевых магазинах, на «гаражных распродажах» и «блошиных рынках» (flea markets).
- Подумайте о том, чтобы отказаться от услуг, в которых Вы не испытываете особой необходимости, таких как кабельное телевидение, сотовый телефон или пейджер.
- Избегайте пунктов размена чеков, ломбардов и магазинов, сдающих товары напрокат с правом их последующего выкупа. Они могут дорого обойтись Вам, учитывая сборы и высокие процентные выплаты.

Некоторые идеи относительно того, как повысить доходы:

- Найдите работу по совместительству.
- Работайте сверхурочно по месту основной работы.
- Продайте вещи, которые Вы сами сделали или которые Вам больше не нужны, на блошином рынке или на «гаражной распродаже».





Почему важно иметь чековый и сберегательный счета?

Чековые счета (checking accounts) играют важную роль. Если бы Вы оплачивали свои счета наличными, было бы сложно представить кредиторам доказательство того, как Вы распоряжаетесь своими деньгами. Наличие чекового счета поможет в решении этой проблемы.

Если Вы имеете чековый счет в банке или в кредитном союзе, Вы можете использовать ежемесячные выписки со своего счета (monthly statement) и погашенные чеки, чтобы продемонстрировать кредиторам, что Вы исправно платите по счетам. Помимо этого, завести чековый счет в банке обычно дешевле, чем приобретать платежные поручения (money orders) для оплаты счетов или пользоваться услугами пунктов размена чеков.

Если у Вас нет чекового счета, рекомендуем Вам, не мешкая, его открыть. Позвоните в несколько банков или в свой кредитный союз. Поинтересуйтесь, какую плату они берут за свои услуги и какие услуги предоставляют. Выберите тот банк или кредитный союз, который предлагает самый выгодный вариант и которым Вам будет удобнее всего пользоваться.

Сберегательные счета (savings accounts) также очень важны. Один из лучших способов улучшить общее состояние своих финансов – ежемесячно откладывать пусть даже небольшую сумму. Вы можете начать откладывать деньги следующим образом:

1. Получив зарплату, прежде всего рассчитайтесь с самим собой, изъяв из полочки определенную сумму (\$10, \$25, \$50) и поместив ее на сберегательный счет, прежде чем приступать к оплате остальных счетов. Было бы еще лучше, если бы Ваша компания автоматически удерживала из каждой зарплаты такую сумму и переводила ее на Ваш сберегательный счет.
2. Когда Вы полностью погасите какую-либо статью задолженности, продолжайте вносить ту же «плату», но уже на свой сберегательный счет.





3. Еще один простой способ копить деньги: каждый день откладывайте по \$1 в банку. Затем бросайте туда же ненужную мелочь. К концу месяца у Вас накопится около \$50. Раз в месяц относите эти деньги в банк и кладите на свой сберегательный счет. К концу года у Вас на счету накопится \$600, если не больше!

Варианты инвестирования денег.

Банки и кредитные союзы. Вы можете поместить свои сбережения на счет в банке или в кредитном союзе. Банки и кредитные союзы платят Вам проценты (interest) за право пользования деньгами, которые Вы поместили к ним на хранение. Великое преимущество денежных сбережений состоит в том, что сумма неуклонно увеличивается по мере того, как на нее нарастают проценты. Чем дольше Вы откладываете деньги, тем больше дохода приносят Ваши сбережения. В дополнение к этому, сберегательные счета застрахованы федеральным правительством, благодаря чему Вы держите на них деньги совершенно без риска. Найдите наилучшую процентную ставку и спросите, требуется ли от Вас поддержание минимального остатка на счете, чтобы избежать платы за банковские услуги (service charges).

Взаимные фонды. Когда Вы вкладываете деньги во взаимный фонд (mutual fund), это означает, что управляющая им компания приобретает на Ваши деньги акции и облигации многих разных компаний. В США инвестиции в акции со временем приносят более высокий доход по сравнению со сбережениями в банке. Однако, инвестирование в акции также сопряжено с большей степенью риска. Если фондовая биржа испытывает временный спад, ценность взаимного фонда также может снизиться. В противоположность сберегательным счетам в банке, взаимные фонды не застрахованы федеральным правительством.

Счета индивидуального развития, СИР (Individual Development Accounts, IDA). Что бы Вы сделали, узнав, что на каждый отложенный Вами доллар кто-то готов положить Вам на сберегательный счет дополнительную сумму? Надо полагать, Вы бы ухватились за такое предложение руками и ногами!





Между тем, такая программа существует. Она носит название «Счет индивидуального развития» - СИР. Вы можете пользоваться деньгами, накопленными на таком счете, для покупки дома, оплаты стоимости обучения или создания малого предприятия. В рамках этой программы Вам также помогают управлять своими деньгами и прививают другие финансовые навыки.



Программа СИР финансируется спонсорами, в том числе некоммерческими организациями. Другие счета по этой программе субсидируются государством. Когда Вы имеете СИР, спонсор кладет на него определенную сумму, обычно не ниже суммы Ваших сбережений. А иногда на каждый доллар Ваших сбережений спонсор вносит до \$4 или даже больше.

Доступ к СИР обычно имеют все малоимущие граждане, но эти программы проводятся не везде. За информацией о СИР по месту Вашего жительства обращайтесь в Корпорацию по развитию предпринимательства (Corporation for Enterprise Development) по телефону: (202) 408-9788, или посетите веб-сайт по адресу: www.idanetwork.org. Вы также можете обратиться в свой банк или кредитный союз, церковную или религиозную организацию, местное жилищно-коммунальное управление, бюро социальной защиты округа или группу развития своего микрорайона.



Что дальше?

Знание – сила. Теперь Вы знаете множество путей к поддержанию и повышению своей кредитоспособности. Некоторые из мер, о которых Вы прочитали в этом руководстве, будет легко и быстро осуществить. Другие могут потребовать нескольких месяцев, а то и нескольких лет. Вместе с тем, каждый предпринимаемый Вами шаг приблизит Вас к осуществлению Вашей заветной мечты: стать владельцем собственного дома.

Давайте коротко суммируем эти шаги:

1. Закажите свою кредитную справку, чтобы узнать, достаточно ли Вы кредитоспособны или же Вам необходимо принять меры для повышения своей кредитоспособности.
2. Проследите, чтобы все ошибки, которые Вы обнаружите в своем кредитном отчете, были исправлены.
3. Каждый месяц вовремя вносите плату в счет погашения кредита.
4. Возьмите под контроль свою кредитную историю, сократив объем своей задолженности, благоразумно пользуясь кредитными карточками и подавая заявления на получение только того кредита, который Вам действительно необходим. Свяжитесь со своими кредиторами или обратитесь в некоммерческую организацию по кредитным консультациям, если Вам понадобится помощь.
5. Создайте себе нетрадиционную кредитную историю, если Вы никогда не получали ссуд и не пользовались кредитными карточками.
6. Пользуйтесь бюджетом, чековым и сберегательным счетами для управления своими деньгами.

Осуществление мечты домовладения может оказаться непростой задачей, но Вы будете вознаграждены сполна. Мы надеемся, что информация, включенная в настоящее руководство, пригодится Вам для установления контроля за своей кредитоспособностью и достижения поставленных целей.

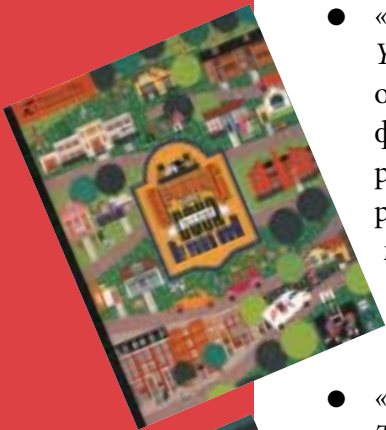




Дополнительная информация, которую можно получить в «Фэнни Мэй Фаундэйшн»

Если Вы хотите получить дополнительные сведения о том, как купить дом, Вы можете заказать бесплатные руководства, издаваемые «Фэнни Мэй Фаундэйшн». Их содержание описывается ниже. Вы также можете получить дополнительную информацию на веб-сайте «Фэнни Мэй Фаундэйшн» по адресу: www.fanniemaefoundation.org

- «Откройте дверь собственного дома» (*Opening the Door to a Home of Your Own*). Это легкое для восприятия руководство содержит объяснение процесса приобретения дома, включая информацию по финансированию и ипотечным ссудам. Бесплатную 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 You*). Это руководство снабдит Вас более подробной информацией о том, как вести поиск оптимального варианта ипотечной ссуды. 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 «*Знайте и понимайте Вашу кредитную историю*» было составлено «Фэнни Мэй Фаундэйшн» совместно с Национальным фондом в поддержку финансового просвещения.

«Фэнни Мэй Фаундэйшн» изменяет облик городов путем новаторских партнерств и инициатив, которые вдыхают новую жизнь в жилые микрорайоны и создают доступные по цене возможности домовладения и аренды по всей Америке.

Национальный фонд в поддержку финансового просвещения (NEFE) представляет собой независимую некоммерческую организацию, посвятившую себя задаче распространения знаний по вопросам личных финансов с тем, чтобы дать жителям Америки возможность принимать позитивные и продуманные решения во имя достижения своих финансовых целей. Национальный фонд в поддержку финансового просвещения - NEFE, а также логотип NEFE являются зарегистрированными федеральным правительством знаками обслуживания Национального фонда в поддержку финансового образования. За дополнительной информацией о Национальном фонде в поддержку финансового образования обращайтесь на его веб-сайт по адресу: www.nefe.org.