



Кредиты
и вклады,
КОТОРЫЕ ВАС РАЗОРЯЮТ



Ирина Николаевна Трущ
Кредиты и вклады,
которые вас разоряют
Серия «Опасности,
которые вас подстерегают»

Текст предоставлен издательством «Вече»

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=164425

И.Н.Трущ Кредиты и вклады, которые вас разоряют: Вече; Москва;

2007

ISBN 978-5-9533-2444-1

Аннотация

Проблема нехватки денег была и остается одной из самых актуальных. На протяжении своей жизни каждый человек не раз сталкивается с необходимостью приобретения той или иной собственности – жилья, бытовой техники, автомобиля и т. д. Однако на это не всегда есть средства. Эта книга о кредитах и о том, на какой риск идет человек, необдуманно заключающий подобные договоры с банками.

Содержание

Введение	4
1. Ипотека	16
Сущность ипотеки	19
Объект и субъект ипотечного кредитования	19
Конец ознакомительного фрагмента.	25

Ирина Трущ

Кредиты и вклады, которые вас разоряют

Введение

История появления такого понятия, как кредит, связана прежде всего с возникновением банков. По некоторым данным, первый частный банк в России был учрежден только в 1864 г. Это подтверждает и Ричард Пайнс, профессор русской истории Гарвардского университета: «...первые успешные коммерческие банки были основаны в России лишь в 1860-х гг., а до этого страна была вынуждена обходиться двумя банками, принадлежавшими государству. Капитализм без кредита есть логическая несообразность».

Советские авторы экономической литературы были не вполне согласны с этим утверждением и указывали на наличие в то время в России не только казенных, но и частных банков. В то же время государство в эти годы занимало господствующие позиции в экономической жизни страны.

Первыми российскими государственными банками, о которых говорил Ричард Пайнс, являются Дворянский и Купеческий банки. К концу XVIII в. их преобразовали соот-

ветственно в Государственный заемный и Государственный коммерческий банки.

Основной задачей Заемного банка было предоставление помещикам ссуд под залог имений и крепостных. Коммерческий банк больше занимался развитием торговли и промышленности страны.

В 50-х гг. XIX в. в экономической жизни России произошел серьезный кризис. Общий объем ссуд, выдаваемых помещикам, не превышал 25 млн рублей, в то время как сумма вкладов в Коммерческий банк равнялась около 200 млн. Богатые помещики с осторожностью занимали деньги у государства, предпочитая обходиться собственными средствами. Коммерческий банк, не имея возможности выгодно разместить полученные средства, перевел их в Заемный, где эти деньги стали выдавать помещикам в качестве ссуд под залог имений.

В то время уже остро стоял вопрос о ликвидации крепостного права в России. Помещики, пытаясь как-то поправить дела, закладывали и перезаклаживали имения, что так и не помогло им поправить свое материальное положение и вернуть многочисленные долги.

В связи со сложившейся ситуацией оба государственных банка пришлось закрыть, что привело к тому, что вся государственная банковская система обанкротилась.

В 1860 г. после проведения многочисленных государственных реформ был учрежден единый Государственный

банк. До конца XIX в. он не имел права самостоятельно проводить денежную эмиссию. Выпуск банкнот мог проводиться только после соответствующего приказа правительства.

В 90-х гг. XIX в. финансовая ситуация в России стабилизировалась и в Государственном банке были накоплены большие запасы золота. В связи с этим в 1897 г. в стране произошла очередная финансовая реформа, итогом которой было введение золотого монометаллизма. В результате этого золото стало основой денежного обращения. Во многих странах к тому времени также был золотой монометаллизм, поэтому введение его в России существенно облегчило внешнюю торговлю и стабилизировало внешнеэкономическую позицию России.

С тех пор Государственный банк получил право самостоятельно проводить денежную эмиссию, но с некоторым ограничением: количество бумажных денег могло превышать золотой запас страны не более чем в 2 раза. Но это ограничение оказалось лишним, так как выпуск бумажных денег не только не превышал, но и не достигал установленного предела. Благодаря этому российский конвертируемый рубль в то время являлся одной из самых устойчивых мировых валют.

В конце XVIII в. в России появился частный банкирский промысел. Наиболее известными тогда были банкирские дома Рафаловича, Родоканаки и Ефрусси в Одессе. Их годовой оборот подчас составлял несколько десятков миллионов рублей. У большинства частных банков были отделения за

границей, многие поддерживали финансовые отношения с банками Лондона и Парижа.

В начале XIX в. в Москве был учрежден банкирский дом «Юнкер и К^о», который вначале больше занимался продажей товаров и только через некоторое время перешел к регулярным банковским операциям.

В то время многие банкирские дома являлись предприятиями широкого профиля и не только занимались банковским делом, но и успешно совмещали финансовую деятельность с торговой и промышленной.

В XIX в. деятельность частных банков строго контролировалась государством, наряду с этим не существовало законов о банкирских домах. Из-за этого выгоднее было открывать именно последние. В то время в России их было очень много.

Финансовые дела царской семьи вели придворные банкиры, которые имели в связи с этим огромное количество различных привилегий. Интересно было то, что государственные банки, обслуживавшие в то время императорский двор, не имели права вести дела царской семьи, хозяйство которой было четко отделено от государственного.

При Екатерине II первым придворным банкиром был голландец Фредерике, а последним – барон Штиглиц из Германии. Штиглиц занимался иностранными займами и сотрудничал с банками Лондона, Амстердама и Парижа, он также являлся председателем Петербургского биржевого комите-

та и одним из учредителей Главного общества российских железных дорог. Один из авторов «Вестника промышленности» писал о нем: «Имя его пользуется такой же всемирной известностью, как имя Ротшильда». Впоследствии Штиглиц стал первым управляющим Государственного банка.

Первый акционерный коммерческий банк был учрежден только после отмены крепостного права, в 1864 г. Через 10 лет в России было уже около 40 коммерческих акционерных банков. Деятельность таких банков строго контролировалась государством, открытие нового коммерческого банка возможно было также только по особому разрешению.

В 90-х гг. XIX в. начался процесс акционирования промышленности, в результате чего активизировалась и деятельность акционерных банков.

В то время промышленникам было запрещено самостоятельно учреждать акционерные общества, поэтому в качестве учредителя выступал банк, получая за это определенный процент от сделки.

Постепенно капиталы банков и промышленности стали сливаться, в то время как раньше промышленники только делали вклады в банки и брали у них ссуды. Частные предприниматели постепенно отходили от дел, практически всеми финансовыми делами занимались акционерные общества и акционерные банки. Россия вступила в новый период предпринимательства.

Деятельность банкирских домов продолжалась вплоть до

конца XIX в., их работа не так контролировалась государством, как работа акционерных банков, и они продолжали играть не менее активную роль в финансовой жизни страны. Государство было недовольно подобным положением дел и, пытаясь снизить влияние банкирских домов, обвиняло их во всех финансовых аферах и скандалах того времени.

Существовали сведения, что вклады в банкирские дома в большинстве случаев были в 10–15 раз больше их собственных капиталов, нередко основные капиталы вообще отсутствовали. Министр финансов Вышнеградский считал учредителей банкирских домов мошенниками и обвинял их в «самой бессовестной эксплуатации незнакомых с кредитными операциями людей». Тем не менее существенного успеха его попытка подчинить банкирские дома государственному контролю все-таки не имела. Получилось это только в конце XIX в. у его преемника Витте.

Наиболее известные банкирские дома того времени принадлежали Гинцбургу и Лазарю Полякову.

Открытию банкирского дома Гинцбурга способствовало его неожиданное обогащение на питейных откупах, которое произошло в 1850-х гг. Существуют сведения, что Гинцбурги снабжали водкой защитников Севастополя во время его осады. За это они и получили звание потомственных почетных граждан.

Гинцбург к 1859 г. имел банкирский дом в Петербурге и открыл его отделение в Париже. Через несколько лет он по-

лучил баронский титул от одного из немецких герцогов. Заграничную финансовую деятельность дома существенно облегчал тот факт, что в Европе у владельца были родственники (девушки из рода Гинцбургов вышли замуж: первая за Ротшильда, вторая – за банкира Варбурга, а третья – за родственника министра финансов Франции).

Кроме финансовых дел, банкирскому дому Гинцбургов принадлежали также сахарные заводы и крупные земельные владения в Киевской и Подольской губерниях. Помимо всего прочего, этот банкирский дом занимался и учредительством. Представители семейства Гинцбургов были главными учредителями нескольких крупных акционерных банков: Одесского учетного, Киевского коммерческого, Харьковско-го земельного и т. д. Влияние Гинцбургов на экономику страны возросло в 70–80-е гг. XIX в. Затем дела банка ухудшились и в начале 1890-х гг. этот банкирский дом, расплатившись с долгами, прекратил свое существование.

Тем не менее еще несколько лет Гинцбурги сохраняли некоторое влияние среди золотопромышленников. В 1870-х гг. они купили Ленское золотопромышленное товарищество, к которому сумели присоединить некоторые другие компании по добыче золота в Миасских и Березовских приисках на Алтае и Урале, а также в Восточной Сибири. Закрыв банкирский дом, Гинцбурги были вынуждены продать прииски англичанам. После этого Ленское товарищество стало называться обществом «Лена-Гольд-фильс».

Второй банкирский дом, который имел огромное влияние на финансовую жизнь страны в то время, – банкирский дом Лазаря Полякова. Владельцами его были братья, которые до открытия дома занимались обычной предпринимательской деятельностью.

Оба старших брата Лазаря, Самуил и Яков, обладали хорошими предпринимательскими способностями и каждый из них внес существенный вклад в экономическую жизнь России того времени. Один из братьев, Самуил Поляков, стал железнодорожным магнатом, другой, Яков Поляков, – главой торгового дома.

В конце XIX в. в России была широко распространена железнодорожная спекуляция. Государство обеспечивало железнодорожников льготами на строительство дорог. Стремясь получить с государства как можно больше денег, железнодорожники до предела увеличивали строительные сметы. По словам одного известного человека, жившего в то время, «в карман входило около 50 тыс. с версты».

Князь Мещерский также обвинял железнодорожников: «Никто не мог понять, почему такие люди, как Мекк, Дервиз, Губонин, Башмаков и прочие, которые не имели, во-первых, ни гроша денег, а, во-вторых, никаких инженерных познаний, в два-три года делались миллионщиками».

В число таких железнодорожников входил тогда и Самуил Поляков. В начале своей деятельности он был обычным мелким подрядчиком. Налаживая связи с нужными людьми,

Самуил Поляков начал уверенно продвигаться вперед. Он сумел заключить выгодные сделки и получить кредиты на строительство дорог. Например, для строительства Харьковско-Азовской железной дороги он получил кредит в 9 млн рублей, а военной Бендеро-Галицкой – 5,5 млн рублей. К началу 1870-х гг. Самуил Поляков владел несколькими частными железными дорогами (Воронежско-Ростовской, Курско-Азовской и др.).

К 1880-м гг. у С. Полякова было много долгов и он, желая выбраться из них, предложил государству выкупить в казну все частные железные дороги, так как в этом случае они оценивались бы в несколько раз дороже настоящей стоимости. Предложение вызвало массовое негодование. В начале 1890-х гг. проект утвердили и железные дороги перешли в государственную казну.

Второй брат, Яков Поляков, открыл в 1870 г. в Таганроге собственный торговый дом. По сложившейся уже традиции этот торговый дом, как и все остальные, был многоотраслевым. Основным делом его была торговля с Ираном. Через некоторое время Яков Поляков стал иранским консулом, а затем шах пожаловал ему титул барона.

Торговый дом Полякова положил начало Азовскому пароходству. Помимо этого, Яков Поляков занимался добычей угля и содержал богатое имение около Таганрога. В его распоряжении было более 2 тыс. рабочих.

Также Яков Поляков занимался учредительством банков.

Он открыл Петербургско-Азовский коммерческий, Донской земельный, Минский коммерческий и Азовско-Донской банки. Азовско-Донской банк впоследствии стал самым крупным акционерным банком России. В 1890-е гг. дело Якова Полякова распалось, а еще через несколько лет, к началу русско-японской войны, Яков Поляков становится малозначимой фигурой в экономической жизни России.

Лазарь Поляков начинал свою финансовую карьеру вместе с братом, занимаясь строительством железных дорог. В 1873 г. он уже открыл собственный банкирский дом в Москве.

Через некоторое время дела Лазаря Полякова пошли в гору и он стал председателем совета Петербургско-Московского, а впоследствии и Московского международного банка. Кроме того, он являлся учредителем еще нескольких московских банков, а также возглавлял Московское лесопромышленное товарищество, Московское товарищество резиновой мануфактуры и другие промышленные фирмы.

Финансовый кризис 1900–1903 гг. послужил началом банкротства Московского международного банка и Лесопромышленного товарищества, а затем и других компаний Лазаря Полякова.

Банкирский дом Полякова погряз в долгах, которые на то время составляли более 53,5 млн рублей, в то время как балансовая стоимость, по оценке ревизоров, составляла около 38 млн рублей. Для решения этого вопроса было созвано экс-

тренное заседание Комитета финансов, в котором принимали участие министры внутренних дел и юстиции. Неожиданно Николай II выступил против Поляковых, приказав «освободить Москву от еврейского гнезда». Ликвидация банкирского дома Полякова продолжалась вплоть до 1917 г.

К началу XX в. семейные банкирские и торговые дома постепенно прекратили свое существование. Вместо частных предпринимательских компаний широко стали развиваться акционерные общества.

Министр финансов Бунге, пытаясь провести социально-экономические реформы, предложил ввести рабочее законодательство. Буржуазия восприняла это предложение в штыки, а так как ее влияние на правительство было достаточно мощным, министру пришлось подать в отставку.

В 1870 г. в Петербурге по требованию правительства был созван Первый торгово-промышленный съезд. Его целью было установление более тесных связей с буржуазией на взаимовыгодных условиях.

Председателем съезда был родственник императора герцог Лейхтенбергский. Идею мало кто поддержал и, по мнению одного из присутствующих, «наиболее безучастны остались сами фабриканты и заводчики. Они, к общему нашему удивлению и сожалению, блистали своим отсутствием».

Буржуазия категорически отказалась сотрудничать, предпочитая контактировать непосредственно с чиновниками Министерства финансов, а не с чуждым ей бюрократиче-

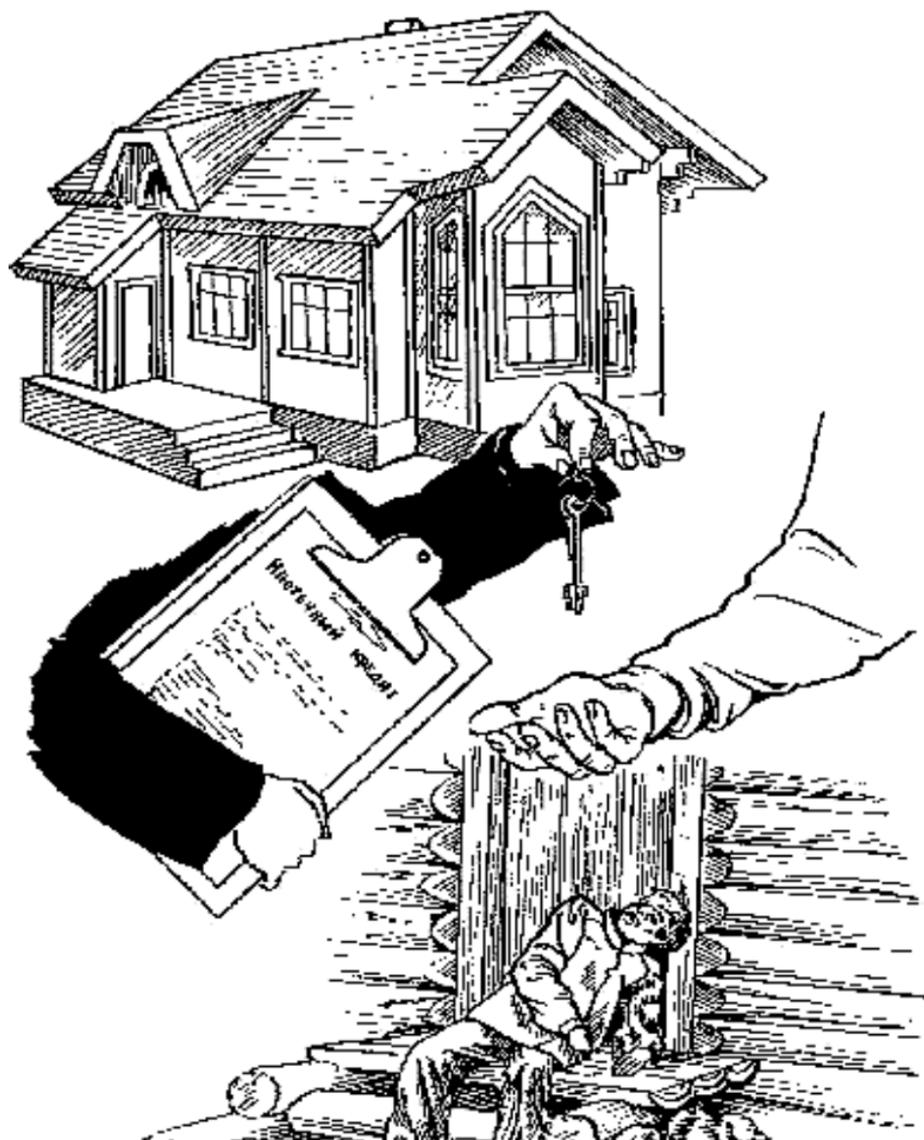
ским аппаратом государства.

Такое положение дел сохранилось довольно продолжительное время. Только через несколько десятилетий финансовая жизнь России вновь начала изменяться в лучшую сторону.

В XX в. были приняты законопроекты, направленные на защиту участников ипотечных сделок: «О бюро кредитных историй», «О строительных сберегательных кассах», «О защите прав и законных интересов граждан и их объединений, вкладывающих денежные средства в строительство и приобретение жилья».

Время от времени пересматриваются некоторые положения Жилищного кодекса РФ. Это приводит к укреплению уже сложившихся рыночных отношений и установлению новых законных путей к приобретению жилья.

1. Ипотека



Словом «ипотека» (hypotheca) называют одну из разновидностей имущественного залога.

Термин «ипотека» впервые ввел греческий архонт Солон в VI в. до н. э. Как и сейчас, под этим словом подразумевалась определенная ответственность должника перед кредитором, при этом залогом служили земельные владения.

Ипотекой назывался специальный столб, который ставился на границе земельной территории заемщика, на нем отмечали поступающие долги собственника земли. Через некоторое время столбы заменили ипотечными книгами, в которых также содержались похожие сведения.

В Германии большинство ипотечных программ рассчитано на срок до 12 лет, при этом процентные ставки составляют 5–6% годовых.

Сейчас термин «ипотека» подразумевает приобретение в собственность жилья или улучшение жилищных условий посредством увеличения его площади. Доступность жилья в некоторой степени отражает уровень развития государства, которое должно обеспечить всех граждан страны приемлемыми условиями существования. Именно с этой целью и были созданы ипотечные программы, которых к сегодняшнему дню существует довольно много.

В США были созданы специальные организации: Корпорация жилищного кредитования,

Федеральная национальная ипотечная ассоциация и Правительственная национальная ипотечная ассоциация. Они занимаются организацией вторичного ипотечного рынка, скупая ипотечные кредиты и выпуская ценные бумаги.

На первый взгляд ипотечные программы содержат только плюсы. Действительно, кредит на необходимую сумму, который можно взять на срок около 25 лет, выглядит очень заманчиво. Кроме того, квартира переходит в собственность человека, взявшего ипотеку, сразу же после ее приобретения.

Не задумываясь о последствиях, не рассчитав ежемесячную сумму, которую придется выплачивать банку, не предусмотрев многих важных моментов, большинство людей опрометчиво подписывает ипотечный договор. Уже через несколько месяцев многие из них начинают об этом жалеть. Чтобы этого не случилось, прежде чем взять кредит, необходимо все тщательно взвесить, рассмотреть все положительные и отрицательные стороны, рассчитать ежемесячную и общую суммы долга и т. д.

Сущность ипотеки

Ипотечный рынок как отдельную экономическую категорию формируют операции по ипотечному кредитованию. От других кредитных рынков ипотечный изначально отличается:

- сроком выдаваемых кредитов (ипотечные кредиты долгосрочные, обычно выдаются на срок от 10 до 30 лет, это зависит прежде всего от ипотечной программы, по которой выдан кредит, и от региона);
- процентной ставкой (по сравнению с другими кредитами процентная ставка по ипотеке более низкая);
- обеспечением кредита недвижимым имуществом (на кредитные средства приобретается жилье);
- государственным регулированием (государство осуществляет контроль за банковскими операциями, а также поддержку кредитных организаций и самих заемщиков);
- надежностью ипотечных ценных бумаг.

Объект и субъект ипотечного кредитования

Ипотека предполагает, что приобретаемая недвижимость будет находиться в залоге на весь срок погашения кредита. Существуют некоторые условия, по которым недвижимость

может выступать как предмет залога в ипотечном кредитовании.

Объектом ипотеки являются:

- жилые дома, квартиры и отдельные изолированные комнаты (коммунальные квартиры не могут быть объектом ипотеки);
- любой земельный участок, кроме указанных в ст. 63 ФЗ «Об ипотеке»;
- предприятия и здания, используемые в предпринимательской деятельности;
- строения потребительского назначения (дачи, гаражи, садовые дома);
- морские и воздушные суда.

Вот что говорит заместитель директора по продажам одной страховой компании об ипотечных кредитах: «За последний год в связи с повышением цен на квартиры суммы ипотечных кредитов заметно выросли. Так, если весной прошлого года средняя величина займа составляла 600–700 тыс. рублей, то с середины лета она достигла отметки 1,5–2 млн. А осенью суммы кредитов превысили и эти значения. Соответственно, увеличились и расходы заемщиков на комплексное ипотечное страхование...».

Предмет залога должен отвечать следующим условиям:

- быть подключен к системе отопления, при этом подача тепла должна поступать на всю жилую площадь;

- иметь отдельную кухню и санузел;
- иметь исправное сантехническое оборудование, окна, двери, а для последних этажей еще и крышу;
- иметь горячее и холодное водоснабжение как в ванной комнате, так и на кухне.

К зданию, в котором находится предмет залога, также предъявляются определенные требования. Прежде всего оно не должно находиться в аварийном состоянии или нуждаться в капитальном ремонте. Фундамент здания обязательно должен быть кирпичным, цементным или каменным, а перекрытия – металлическими или железобетонными.

На рынке ипотечных кредитов одну из основных ролей играют также субъекты ипотеки. Существует 4 основных субъекта ипотеки: кредитор, заемщик (созаемщик), инвестор и правительство.

Второстепенные роли принадлежат другим участникам ипотеки – поручителям, риелторам, продавцам жилья, страховым компаниям, оценщикам, операторам вторичного рынка ипотечных кредитов, органам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т. д.

Каждый из субъектов ипотечного кредитования выполняет определенные функции.

Кредитор

В роли кредитора выступают банки и другие кредитные организации, имеющие законное право предоставлять заемщикам ипотечные кредиты.

Помимо процентных ставок на ипотечный кредит, предлагаемых банком, существует немало дополнительных расходов, о которых впоследствии узнает заемщик.

Кредитор должен выполнить следующие функции:

- в установленный срок предоставить ипотечный кредит на основе установления кредито– и платежеспособности заемщика (определяется в зависимости от условий и требований кредитования);
- обслуживать предоставленные ипотечные кредиты;
- оформить кредитный договор и договор об ипотеке.

Оформив договор об ипотеке, кредитор с этого момента становится залогодержателем. Это дает ему возможность предъявить денежные требования к должнику в случае невыполнения им обязательств по кредитному договору. Компенсация предоставляется из стоимости заложенного недвижимого имущества. Также кредитор в этом случае имеет преимущество по сравнению с другими кредиторами залогодателя.

Заемщик

В роли заемщика может выступать любое физическое лицо, являющееся гражданином Российской Федерации. Заемщик должен заключить договор с банком или другими кре-

дитными организациями или договор займа с некредитными организациями (юридическими лицами). В договоре обязательно должно быть условие, что денежные средства, полученные в виде кредита, пойдут на приобретение недвижимого имущества. В качестве обеспечения выполнения обязательств по договору служит залог приобретаемого жилья.

Созаемщик

Иногда возникает ситуация, что заемщику, в силу некоторых причин, не хватает суммы кредита, которую может предоставить ему банк. Лучшим выходом в этом случае будет привлечение созаемщиков.

Созаемщик – это человек, чьи доходы также будут учитываться банком при расчете окончательного размера выдаваемого ипотечного кредита.

В большинстве банков существуют особые правила, которыми должен руководствоваться заемщик при выборе созаемщиков. Например, созаемщиком может стать только супруг заемщика или его близкий родственник. В некоторых банках разрешено выбирать в качестве созаемщика любого человека без ограничений. Количество созаемщиков также определяется каждым банком по собственной инициативе. Редко какой банк разрешает выбирать в качестве созаемщиков более 4–5 человек.

Порядок учета доходов созаемщиков у каждого банка

свой и зависит от количества созаемщиков, степени их родства, соотношения всех доходов и т. д. Это важно для расчета максимальной суммы ипотечного кредита.

По мнению сотрудника одного крупного банка, при ипотеке загородного жилья «структура платежей такая же (те же виды платежей – страхование объекта, его оценка, плата за рассмотрение заявки и выдачу кредита и т. п.). Но цены в среднем больше в два и более раза».

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.