

Ошибки досрочного погашения кредита

Ипотечный заемщик в стремлении рассчитаться за свое жилье как можно быстрее может совершить ряд ошибок, которые не позволят получить максимальную выгоду от досрочного погашения ипотечного долга. В каких случаях может получиться так, что из-за досрочного погашения вместо выгоды получается переплата, в [интервью агентству «Прайм»](#) рассказала эксперт проекта Минфина России «Моифинансы» Ольга Дайнеко.

Ошибки заемщиков

1. Пробовать накопить «приличную» сумму и только тогда вносить ее в качестве платежа на досрочное частичное/полное погашение.

Разумнее не накапливать, а вносить свободные средства в меньшем количестве, но чаще. Причина в том, что большинство ипотечных программ с аннуитентными платежами и внесенный дополнительный платеж направляется на погашение части основного долга, что, соответственно, уменьшает и сумму процентов (они начисляются на остаток долга). Кроме того, в процессе накопления денег на погашение всей ипотеки разом можно пропустить наиболее выгодный для досрочного погашения период-первую половину срока кредитования, когда ежемесячный платеж идет в большей части на погашение процентов, а не «тела».

2. Отправлять в «досрочку» все свободные средства, не имея накоплений/подушки финансовой безопасности.

Несмотря на то, что досрочные частичные погашения снижают и срок, и переплату по ипотеке, в случае финансовых затруднений все усилия будут сведены на нет из-за просрочек, вынужденной реструктуризации (в том числе, с использованием льготного периода-кредитных каникул) или рефинансирования. Ипотека-долгосрочное обязательство и лучше просчитывать пути снижения финансовой нагрузки в сложные времена. В качестве разумной стратегии можно при досрочном частичном погашении выбрать уменьшение ежемесячного платежа (а не сокращение срока кредитования). В хорошие времена ежемесячно вносить больше положенного (это все равно повлияет на уменьшение срока), а в плохие – «продержаться»: снижение ежемесячной суммы платежа позволит продолжать выплаты.

3. Изымать для досрочного частичного/полного погашения деньги с накопительного счета или вклада, процентные ставки по которому выше ипотечных.

Например, если в наличии субсидированная государством ипотека под 5 % годовых, а вклад под 11%, забирать деньги из накоплений нецелесообразно.

Ошибки кредитной логики:

1) Вносить сумму на досрочное погашение, но забывают про необходимость внесения текущего платежа. В итоге сумма зачисление на погашение основного долга не происходит из-за отсутствия денег на очередной платеж – спишется только очередной платеж, а остаток останется на кредитном счете. Чтобы деньги зачлись в нужный срок, необходимо заблаговременно уточнять в своем банке срок уведомления о досрочном погашении.

2) Забыть уведомить банк о желании внести досрочный платеж: внесение денег на кредитный счет больше положенного не обязывает банк отправлять переплату на досрочное погашение-для этого необходимо распоряжение клиента (заявление). Также необходимо учитывать, что лучше всего производить досрочное погашение в дату очередного платежа, поскольку в ряде случаев условия ипотечного договора могут содержать условия о преимущественном погашении процентов (например, при досрочном частичном погашении через 15 дней после очередного платежа, нужно к сумме «досрочки» приплюсовать проценты за 15 дней пользования остатком долга).

Наибольший эффект по ипотечной экономии дает разумное сочетание способов досрочного частичного погашения: по более крупным дополнительным «взносам» можно выбрать сокращение ежемесячного платежа, а по менее существенным-сокращение срока кредитования. В комплексе это позволит не только рассчитаться быстрее, но и существенно снизить переплату.

Важно при частично досрочном погашении

Прежде чем пытаться платить по ипотеке с опережением, нужно оценить свои финансовые возможности: наличие подушки безопасности, размер текущих и планируемых расходов личного/семейного бюджета. Перед полным досрочным погашением необходимо предварительно запросить сумму к полному погашению в банке, чтобы не просчитаться в начисленных процентах. Не нужно забывать и про ипотечное страхование: вернуть часть страховой (за часть дней до конца страхового периода) премии можно будет при наличии справки о полном погашении долга.

Перед частичным досрочным погашением уточнить свои договорные условия (срок уведомления кредитора, дату списания средств, начисление и перерасчет процентов) и выбрать уменьшение срока кредитования или уменьшение суммы ежемесячного платежа.

Не нужно забывать о том, что ряд банков устанавливают минимальную планку для «досрочки» (например, не менее 30 % от суммы ежемесячного платежа).

Если все-таки произошла неприятная ситуация с банком – не стоит паниковать, необходимо предпринять ряд действий. Прежде всего обратиться в свой банк. Если платеж на досрочное полное или частичное погашение не зачислили по вине банка (техническая ошибка, человеческий фактор или программный сбой), кредитное учреждение обязано исправить ошибку и произвести зачисление с перерасчетом процентов. Если заемщик сам не учел особенностей зачисления на досрочное погашение, нужно учесть свои упущения в следующий раз.

Для обращения достаточно взять с собой паспорт и для упрощения поиска-номер и дату ипотечного договора, а также платежные документы о внесении средств.