

ЗАЩИТИТЕ СЕБЯ

Будьте осторожны

Относитесь подозрительно к любому, кто предлагает вам «выгодную» или «объединённую» ссуду (consolidation loan), вне зависимости от того, получили ли вы предложение по почте, по телефону или кто-то без приглашения постучал вам в дверь с таким предложением. Не полагайтесь на посредников, предлагающих вам без проблем получить ссуду. Относитесь подозрительно к любому, кто сам обращается к вам.

Поищите, где вам предложат ссуду на лучших условиях

Если вам нужна ссуда — не торопитесь, рассмотрите все возможные варианты. Есть вероятность, что вы найдёте ссуду с более низкой процентной ставкой в кредитном союзе с хорошей репутацией или в банке. Если вы считаете, что нигде больше не сможете найти ссуду на более выгодных условиях, помните, что кредиторы, выдающие ссуды с высокой процентной ставкой, именно на это и рассчитывают. Не позволяйте чувству неловкости за прошлые проблемы остановить вас от рассмотрения различных вариантов. Берёте ли вы ссуду на ремонтные работы, медицинское обслуживание или по другим причинам, сравните общую стоимость ссуды и процентной ставки. Ссуда с низкой процентной ставкой и крупными сборами может обойтись вам дороже, чем ссуда с небольшим количеством сборов и высокой процентной ставкой.

Задавайте вопросы

Прежде чем занимать деньги, чётко уясните, что вам предлагает кредитор. У вас есть законное право заранее получить расчёты с указанием полной стоимости ссуды, годовой процентной ставки, ежемесячных платежей с указанием того, сколько времени вам потребуется на погашение ссуды; а также список расходов по оформлению договора. Убедитесь, что вам объяснили, за что взимаются сборы. Спросите, нужно ли будет внести единовременно «круглую» сумму денег в конце действия ссуды.

Прочтите внимательно

Всякий раз, когда вы берёте деньги в долг, не подписывайте документы, содержание которых вы не до конца понимаете. Попросите ознакомить вас с документами заранее либо попросите юриста, члена семьи или друга, которому вы доверяете, присутствовать при оформлении сделки. Никогда не подписывайте документ с пробелами в заполнении. Убедитесь также, что в договоре проставлены верные даты.

Вы можете передумать

Вы можете отказаться от сделки в любое время до подписания документов. Если изменились условия получения ссуды либо вас что-то озадачивает, вы можете отказаться или отложить подписание документов. Если вы уже подписали договор на получение ссуды под залог дома и при этом ссуда пойдёт на личные расходы, а не на покупку дома, законодательство позволяет вам изменить решение в течение трёх рабочих дней после подписания договора. Это означает, что вы можете аннулировать сделку и вернуть расходы по оформлению сделки, даже если вы уже подписали договор.

Обратитесь за помощью

Немедленно обратитесь за помощью к юристам, если вы считаете, что получили ссуду на невыгодных для вас условиях. Обратитесь в местную юридическую консультацию, чтобы уточнить, положена ли вам бесплатная помощь. Вы можете также обратиться в местную ассоциацию юристов, чтобы вам порекомендовали адвоката. Обратитесь в Офис по Делах Потребителей вашего графства или Офис Генерального Прокурора вашего штата, чтобы подать жалобу. Вы можете найти их номера телефонов в правительственной («голубой») части телефонного справочника. Вы можете также подать жалобу в Федеральную Торговую Комиссию либо через Интернет (www.ftc.org), либо позвонив по телефону 1-877-FTC-HELP. Обратитесь также в местное отделение AARP (Американская Ассоциация Пенсионеров) за разъяснительными материалами или посмотрите на их веб-сайте www.aarp.org

Как не стать жертвой недобросовестных кредиторов при оформлении ссуды на покупку дома



77 Summer St., 10th Floor
Boston, MA 02110
Phone: (617)542-8010
Fax: (617)542-8028
www.consumerlaw.org

Уважаемые домовладельцы! Будьте бдительны!

Вы можете попасться на удочку нечистых на руку кредиторов, которые будут пытаться предоставить вам кредит, выплатить который вы не сможете. Если такое случится, вполне вероятно, что вы будете не в состоянии производить крупные платежи и потеряете свой дом в результате foreclosure (лишения права выкупа закладной). Возможно также, что вы используете все свои наличные деньги на выплату ссуды, которая вам не нужна.

КАКИХ УЛОВОК МОШЕННИКОВ ВАМ СЛЕДУЕТ ИЗБЕГАТЬ

Кредиторы используют множество ловушек, чтобы предоставить вам ссуду с высокой процентной ставкой. Любая из нижеприведённых схем сигнализирует, что дело нечисто:

Перебрасывание ссуд

Кредитор неоднократно перефинансирует ссуду. Он начисляет высокие поинты (points) и сборы, которые включаются в общий счет, таким образом вы выплачиваете проценты на всю финансируемую сумму **плюс** различные сборы. Если вы недовольны ссудой, кредитор может также пообещать, что он перефинансирует ссуду позже или что ваши ежемесячные выплаты снизятся, если вы будете выплачивать их вовремя. Такие утверждения обычно не соответствуют действительности и являются ещё одним способом вымогательства.

Ссуда не по средствам

Кредитор предоставит вам ссуду, которую вы не сможете выплачивать. Если вы не сможете вносить платежи, кредитор может лишиться права выкупа закладной и заберет ваш дом. Пострадает

также equity (чистая стоимость дома), на создание которой ушли годы. При этом он обвинит вас в предоставлении неверной информации при заполнении заявления на получение ссуды. Возможно также, что вы не сможете выплачивать непомерно высокие ежемесячные платежи, потому что кредитор включил в них завышенные сборы.

Посредник при продаже недвижимости по ипотеке (mortgage broker)

В большинстве недобросовестных сделок по оформлению ссуды участвует брокер. Однако если добросовестный брокер должен быть заинтересован в том, чтобы вам помочь, то нечистые на руку брокеры думают лишь о своей выгоде. Ссуда всегда обойдётся для вас дороже, если в заключении сделки участвует брокер. Иногда брокер намеренно завышает стоимость вашего кредита, так как за это кредитор "вернёт" ему часть денег.

Ловушки в договоре

Кредитор оговаривает в договоре дополнительную выплату «круглой» ("balloon") суммы денег в конце действия ссуды. Иногда эта сумма равна сумме выплаченной основной части ссуды. «Круглая» ссуда выплачивается по окончании выплаты ежемесячных платежей. Большинство людей вынуждены брать новую ссуду, чтобы её погасить. Кредитор может также включить дорогостоящие штрафы за досрочное погашение ссуды, чтобы вы не смогли выплатить его ссуду раньше времени с помощью новой ссуды, полученной на более выгодных условиях у другого кредитора. Другим способом вымогательства денег является предоставление ссуды с плавающей процентной ставкой, которая всегда увеличивается. Ваши ежемесячные платежи будут только увеличиваться, но никак не уменьшаться.

Ремонтные работы и «непрощенные гости»

Подрядчик, занимающийся строительными и ремонтными работами (контрактор), предложит вам не только произвести ремонтные работы по дому, но и найти кредитора, который выдаст необходимую сумму денег в долг. Как только вы согласитесь, подрядчик сразу же приступит к работе. Затем появится кредитор с договором, который вам нужно будет подписать. При этом либо кредитор будет оказывать на вас давление, чтобы вы подписали документы, либо подрядчик будет вам угрожать, что приостановит работы, пока вы не подпишете документы. Если же вы подписали документы, то в итоге вы получите ссуду с более высокой процентной ставкой, чем та, на которую вы рассчитывали. Возможно также, что подрядчик не будет заинтересован в завершении работ, так как он уже получил полную оплату от кредитора. Часто в итоге работа сделана некачественно и не стоит тех денег, которые вы заплатили.

Национальный Центр Юридической Помощи Потребителям (НЦЮП) — это организация в помощь юристам и защитникам прав потребителей. НЦЮП помогает американцам с низкими и средними доходами. Эта брошюра напечатана с помощью гранта №90-AP-2640, полученного от Администрации по Делах Пожилых, Департамента Здравоохранения и Социальных Услуг, Washington, D.C. В брошюре отражена точка зрения данной организации. При составлении этой брошюры были частично использованы материалы Американской Ассоциации Пенсионеров и Офиса Генерального Прокурора штата Пенсильвания.