



Российский рынок кредитования является молодым и прибыльным, а потому особо привлекательным для финансовых афер, от которых страдают не только честные граждане, но, в большей степени, сами банки и их партнеры.

Аферисты работают по трём схемам.

1. Вы отдаёте фирме по липовому договору, который не имеет юридической силы, более 10 тысяч долларов, но ипотечного кредита не получаете. Потому что фирма-однодневка, собрав кучу денег с таких же бедолаг, как вы, закрывается, а впоследствии перерегистрируется под другим названием и повторяет свою аферу.

2. Вы получаете кредит для покупки квартиры, но потом выясняется, что к указанным в объявлении процентам надо доплачивать так называемые скрытые проценты, к примеру в форме различных комиссий. И в конечном итоге вам придётся платить 20, а то и 30% годовых.

3. Некоторые фирмы предлагают заплатить в качестве членского взноса для вступления в «клуб избранных» от 1 до 2 тысяч долларов. При этом необходимым условием получения льготного кредита может стать привод в фирму ещё нескольких клиентов. Это значит, что вы столкнулись с типичной пирамидой, созданной для обмана как можно большего количества людей.

По данным специалистов агентств по сбору налогов, за последний год существенно возросло число просроченных задолженностей по ипотечным кредитам. Судебные процессы по поводу заложенной недвижимости также участились. Мнения экспертов по этому поводу разделились: одни считают такой поворот событий вполне ожидаемым - растёт объём ипотечного кредитования и, как следствие, растут объёмы просрочек. Другие же называют эту проблему ипотечным мошенничеством, порождаемым несовершенством законодательной системы в этой области.

Хотя доля мошенничества в ипотечном кредитовании гораздо ниже, чем в других видах кредитования (потому что банки очень тщательно проверяют своих заемщиков перед выдачей кредита, да и сам кредит всегда обеспечен залогом

недвижимости), случаи его вполне вероятны.

Из-за огромной конкурентности банки относятся к клиентам все лояльнее и лояльнее; они готовы выдавать нецелевые кредиты под залог имеющейся недвижимости в сумме, приближающейся к оценочной (рыночной) стоимости этой недвижимости. Если суммы завышены оценщиком, у недобросовестных клиентов растет соблазн не возвращать кредит – им будет проще поручить банку заняться реализацией ненужной им недвижимости.

При этом, по статистике, чаще всего мошенничество совершается с помощью брокеров и сотрудников банка, имеющих как доступ к кредитному делу, так и возможность внести в него изменения. “Информацию о заемщике, причем и без его ведома, может исказить и брокер, и сотрудник банка, мотивируемый выполнением плана и вытекающей из этого премией”, - уверен Павел Комолов. – “Помощь” брокеров порой заходит так далеко, что они даже переводят суммы на счета заемщиков перед подачей выписок по счету в банк, а затем включают эту сумму в свою комиссию”.

Заемщик также может указать недостоверные факты на этапе анкетирования или войти в сговор с представителем кредитной организации, влияющими на решение о максимальной сумме кредита.

Еще одна лазейка для злоумышленников - принятая Госдумой в прошлом месяце поправка в Жилищный кодекс, исключающая возможность признания детей “бывшими членами семьи собственника”. Теперь заемщик, купив квартиру, может прописать туда жену и детей, после чего фиктивно развестись и объявить себя неплатежеспособным. В этом случае банк не может изъять квартиру как залог за кредит.

Вообщем, законодательству еще действительно далеко до совершенства.