



Как выбрать надежный банк и застройщика?

На что стоит обратить внимание при выборе банка

Сегодняшняя ситуация с экономикой в стране еще раз показала: увы, многие россияне до сих пор хронически страдают финансовой безграмотностью. Мы не задумывались о рисках, когда брали кредиты в валюте. Не пытались понять, почему нельзя доверять банкам, которые предлагают вклады под высокие проценты годовых. А если и задумывались, то надеялись на русский авось. В конце концов, мы до сих пор очень невнимательно читаем договоры с банками.

Попробуем разобрать все по полочкам.

Для начала: нужно понять будем ли мы размещать свои средства в банке? Если нет, то единственный риск при получении кредита будет лишь в потенциально возможном увеличении расходов на отправку платежей в отплату долга. Если все-таки необходимо разместить средства допустим подтвердить первоначальный взнос, предлагаем ознакомиться с 10 советами по выбору банка.

1. Убедитесь, что банк входит в систему страхования вкладов

Вначале проверьте, является ли финансовая организация, в которую вы собираетесь сделать вклад, банком – участником системы страхования вкладов (ССВ). Такая перестраховка будет не лишней: до сих пор некоторые организации лишь маскируются под банки, заманивая высокими процентами, но юридически не являясь банками. Участников ССВ можно проверить на сайте Агентства по страхованию вкладов (АСВ) – www.asv.org.ru – или обратиться на его бесплатную «горячую линию» (8?800?200?08?05). Именно эта организация занимается возвратом денег населению в случае отзыва у банка лицензии.

В систему страхования вкладов сейчас входит 861 российский банк. Кубышка, то есть размер страхового фонда, – 79,9 миллиарда рублей. АСВ занимается и другим важным делом – санацией (финансовым оздоровлением банков) – выполняет функцию временной администрации в слабых банках и находит для них новых инвесторов.

По действующему сейчас закону максимальный размер страховки составляет 1 млн. 400 тысяч рублей на одного человека в одном банке. Компенсация за валютные вклады рассчитывается по курсу Центрального банка на день отзыва лицензии.

Важно помнить: АСВ не страхует вклады на предъявителя (в том числе удостоверенные сберегательным сертификатом или сберкнижкой на предъявителя), а также обезличенные металлические счета, электронные денежные средства и др.



2. Не вкладывайте в один банк больше 1 млн. 400 тысяч рублей

Для того чтобы ваши накопления попали под полную, стопроцентную защиту, не вкладывайте в один банк больше 1 млн. 400 тысяч рублей (с учетом процентов). Если у вас на руках сумма больше, делите и вкладывайте в разные банки или открывайте второй вклад на мужа/жену/родственников.

Важный момент: АСВ страхует не только вклад, но и набежавшие по нему проценты. Они рассчитываются согласно фактическому сроку вклада на день отзыва у банка лицензии.

3. Внимательно читайте договор и сохраняйте все документы

Перечитать уже заключенный договор тоже не будет лишним. Особое внимание – правильности написания вашего имени, паспортных данных и почтового адреса. Если вы переехали или поменяли фамилию, обязательно сообщите об этом банку. Это позволит агентству без проблем найти вас в числе вкладчиков и выплатить денежные средства. Лучше хранить на руках договор с банком в печатном виде и приходно-кассовый ордер – документ, подтверждающий внесение денежных средств на счет.

Сохраняйте все документы, связанные с банком, это поможет вам подтвердить свои права на вклад в случае, если у банка будут ошибки в базе данных.

Что делать, если банк все же лопнул, а у вас в нем непогашенный кредит

4. Продолжайте платить по долгам

Банк лопнул, его отделения перестали работать – в том числе и банкоматы. Зачастую люди просто не знают, что делать. А в это время пени каплют.

Отзыв лицензии у банка не отменяет ваш долг. Заемщик обязан продолжать погашать кредиты по реквизитам, которые предоставлены временной администрацией банка.

Соответствующая информация размещается на сайте банка или предоставляется по месту его нахождения. В случае отсутствия такой информации заемщик погашает задолженность по кредиту по прежним реквизитам.

Через несколько недель после отзыва лицензии АСВ назначается конкурсным управляющим банка. После этого заемщик обязан погашать задолженность по реквизитам, предоставленным агентством. Эти реквизиты публикуются на сайте АСВ в разделе «Ликвидация банков» на странице соответствующего банка. Информация обычно появляется в течение 5-10 дней после назначения агентства конкурсным управляющим.

5. Сохраняйте платежи

Как правило, банки не оповещают своих заемщиков о том, что они обанкротились, и у людей может возникнуть такая ситуация, что платеж не проходит по старым реквизитам.

Обязательно храните все документы, касающиеся взаимоотношений с кредитными организациями!



На что стоит обратить внимание при выборе застройщика

Современный рынок недвижимости переполнен разными предложениями о новостройках. Конкурирующие компании – застройщики применяют различные рекламные ходы или предлагают скидки при покупке именно их объектов, но это не гарантирует надежность компании. Как не стать жертвой недобросовестных застройщиков, и не попасться на уловки рекламы и пустых обещаний?!

Застройщик обладающий положительным имиджем не боится быть на виду у прессы, рекламировать себя в деловых изданиях, СМИ и интернет ресурсах. Перечень таких застройщиков регулярно публикуется в газетах «Строительный еженедельник», «Недвижимость и строительство Санкт-Петербурга», журнале «Каталог городской недвижимости», которые свободно продаются в киосках периодической печати. Компании которые не имеют хорошей репутации и знают свои недочеты не станут вести активную рекламную деятельность и предпочтут оставаться в тени.

Так же стоит обратиться на сайты Застройщиков, сравнить их ценовую политику, прочесть обсуждения на форумах. Возмущенный, деятельностью компании, клиент всегда оставит негативный отзыв и пожалуется на компанию – обидчика. Для Вас это должно стать сигналом к тому что бы с осторожностью отнестись к такому застройщику. Правда зачастую положительные отзывы не всегда являются критерием к выбору компании, в некоторых случаях они сами их себе оставляют.

Если же СМИ и интернет мнения удовлетворяют Вашему запросу, то можно приступать к более серьезному анализу, а именно проверке документа-

ции разрешающей строительство: протокол распределения жилплощади, учредительные документы, свидетельство о госрегистрации и постановление муниципальных властей о выделении земли под строительство жилого дома.

Отдельное внимание стоит уделить договору купли-продажи. Документация – это достаточно сложный юридический процесс и лучше довериться профессиональным агентствам недвижимости, тем более что их услуги бесплатны. В идеале лучше всего покупать жилье в новостройке по ФЗ-214 однако делать это основным критерием тоже не стоит. Так очень важно знать, когда назначено окончание строительства. Если компания ведет одновременно несколько работ на нескольких объектах, а разрешения на строительство именно дома, где вы решили купить квартиру, у них нет. Это тоже отрицательный фактор.

После того как Вы ознакомились с юридической документацией и получили информацию от специализированных источниках можно приступать к заключительному этапу мониторинга – выезд непосредственно на понравившийся объект. Прежде чем совершать первые шаги к сделке побеседуйте со строителями, прорабами, оцените активность ведения стройки. Хорошо финансируемый проект будет наращивать свою динамику приблизительно в 2 – 4 этажа в месяц. Сейчас в практику застройщики вводят веб-наблюдение за объектом строительства. В результате покупатели могут в режиме online наблюдать за всеми стадиями стройки и ее качеством.