

Руководство для успешного домовладельца

Что делать, если Вы не можете выплатить ипотечный кредит



Давайте ознакомимся с Руководством успешного домовладельца

Финансовые трудности создают тяжелые ситуации и требуют непростых решений.

Если вы оказались в тяжелой финансовой ситуации, то, возможно, стали задумываться, какие счета оплачивать, и можете ли все еще позволить себе иметь собственный дом. Если вы сталкиваетесь с трудностями при оплате ипотечного кредита, то **обслуживающая вашу ипотечную ссуду сервисная компания** может предложить вам варианты помощи для того, чтобы избежать изъятия заложенной недвижимости за долги. Такая помощь может предусматривать варианты вашего дальнейшего проживания в доме при доступной для вас оплате или достойный выезд от дома.

Данная брошюра представляет собой практические советы относительно того, чего вы можете ожидать, и тех вариантов, которые вы сможете выбрать, когда вы столкнетесь с трудностями при оплате ипотечного кредита.

Что произойдет, если мой платеж окажется просроченным?

Важно всегда вовремя оплачивать свои ипотечные платежи. Ваш платеж должен быть сделан 1 числа каждого месяца. В случае задержки платежа компания, обслуживающая вас, может оштрафовать вас за просрочку и попытаться связаться с вами. Эту ситуацию может скрасить то, что вы можете внести ипотечный платеж до 15 числа наступившего месяца до назначения штрафа за просрочку. Такой штраф может налагаться за каждый месяц, когда ваш платеж оказался просроченным. Кроме того, в случае дефолта (просрочка превышает 30 дней) может быть наложен дополнительный штраф. В случае просрочки ипотечного платежа ваш кредит также окажется “просроченным”. В случае, когда такая просрочка достигает 30 дней, это может быть отражено в вашем отчете о кредитоспособности. Всего один просроченный или неуплаченный платеж в отчете о кредитоспособности может снизить ваш кредитный рейтинг.

Бесплатная помощь специалиста

Обслуживающая ваш ипотечный кредит **сервисная компания** или **утвержденное HUD консультативное агентство по жилью** могут оказать вам бесплатную помощь. Чем скорее вы обратитесь в такую компанию или агентство, тем больше у вас будет вариантов.

ОСТЕРЕГАЙТЕСЬ мошеннических схем содействия во избежание изъятия заложенной недвижимости за долги или тех, кто требует за это деньги. Щелкните на ссылку, чтобы получить более подробную информацию о мошенничестве или щелкните на ссылку [Find a Housing Counselor](#)→

Сервисная компания ипотечного кредита

Сервисная компания ипотечного кредита управляет вашим ипотечным счетом. Она принимает ваши регулярные ежемесячные платежи, предоставляет консультации относительно предстоящих возможных изменений процентной ставки и, если вы делаете условно-депозитные платежи, платит от вашего имени налоги на недвижимость и/или страховые взносы.

Если в какой-либо момент вы не сможете делать ипотечные платежи, то ваша сервисная компания возможно окажет вам помощь.

Сервисная компания не обязательно является вашим ипотечным кредитором. Обычно, ипотечный кредит в течение срока займа переходит от одной сервисной компании к другой.

Инвестор/гарант/страхов- щик ипотечного кредита

Другими игроками индустрии ипотечного финансирования являются инвесторы, страховщики и гаранты. В некоторых случаях они могут потребовать от вашей сервисной компании следовать правилам, которые могут повлиять на варианты, предложенные вам сервисной компанией. Однако ваша сервисная компания знает эти правила и будет взаимодействовать с вами для обслуживания вашего счета.

Инвестором является та компания, которая владеет вашим кредитом. Инвесторами могут быть частные компании, такие, как Freddie Mac и Fannie Mae. Ими могут быть также правительственные ведомства, предоставляющие кредиторам и инвесторам гарантии или страховку на случай определенных потерь, возникающих в случае непогашения кредита. К этим правительственным ведомствам относятся, например, такие организации как Ginnie Mae, FHA, USDA и VA.

<https://www.consumerfinance.gov/about-us/blog/consumer-advisory-dont-fall-for-a-foreclosure-relief-scam-or-bogus-legal-help/>

Чем сервисная компания может вам помочь?

Если у вас появились проблемы с ипотечным кредитом, то обслуживающая вас компания постарается разобраться с вашей ситуацией. В случае финансовых затруднений обслуживающая вас компания вместе с вами изучит имеющиеся варианты помощи. Это могут быть план погашения кредита, изменение условий кредитования, срочная продажа или добровольная передача собственности бенефициару, чтобы избежать ее принудительной продажи с аукциона. Если решения об оказании помощи по ипотечной ссуде не удалось достичь и платежи остаются невыплаченными, то может последовать продажа с аукциона.

Немедленно обратитесь в обслуживающую вас компанию

- ✓ Ваша сервисная компания пришлет вам перечень документов, которые вам необходимо предоставить для рассмотрения вопроса о помощи; это могут быть платежные квитанции, выписки с банковского счета и письма с указанием суммы пособия (или другая официальная документация с указанием определенных ежемесячных льгот, которые вам могут быть положены – например, Социальное обеспечение). Некоторые документы необходимо периодически обновлять, и поэтому их могут запросить несколько раз.
- ✓ Возможно, сервисной компании потребует от вас предоставить “письмо с описанием трудностей” и доказательства таких трудностей. Письмо должно быть подробным для того, чтобы сервисная компания могла лучше разобраться в вашей ситуации.
- ✓ Вас также могут попросить подписать документы, позволяющие вашей сервисной компании проверить вашу кредитную историю или получить налоговые данные для проверки предоставленной вами финансовой информации.

Как будут использоваться эти документы?

Сервисная компания использует эти документы, чтобы определить ваше право на получение помощи в оплате ипотечного кредита.

Совет: ваш консультант по вопросам жилья может помочь вам подготовить письмо с описанием трудностей и ответить на другие имеющиеся у вас вопросы.

Какие даты важно помнить?



Как только вы поймете, что не в состоянии сделать платеж, свяжитесь со своей сервисной ипотечной компанией или консультантом по вопросам жилья



Просрочка в 30 дней

Ваша сервисная компания может сообщить о вас в кредитные агентства в связи с невыполнением вами своих платежных обязательств



Просрочка в 36 дней

Ваша сервисная компания обязана попытаться лично связаться с вами



Просрочка в 45 дней

Ваша сервисная компания обязана назначить персонал для ответа на ваши запросы и содействия в оказании имеющихся вариантов помощи, а также направить вам письменное уведомление



Просрочка в 121 день

Ваш кредит может быть представлен на рассмотрение юристов, занимающихся вопросами изъятия имущества за долги, если только вы не включили при оформлении кредита пакет активных мер для предупреждения негативных последствий

Консультант по жилищным вопросам может помочь вам!

Утвержденный HUD консультант по жилищным вопросам – это подготовленный специалист, который может проконсультировать вас относительно тех вариантов, которые могут предотвратить изъятие имущества за долги. [U.S. Department of Housing and Urban Development \(HUD\)](https://www.hud.gov) имеет сеть консультативных агентств по жилищным вопросам по всей стране. Консультации по жилищным вопросам предоставляются на многих языках. С помощью горячей линии HOPE вы можете получить по телефону помощь консультанта по жилищным вопросам 24 часа в сутки 7 дней в неделю, если позвоните по номеру **(888) 995-HOPE (4673)**.

Консультант по жилищным вопросам:	Как найти консультанта по жилищным вопросам:
 Поможет вам разобраться в текущей ситуации, в которой вы оказались, разъяснит варианты помощи с ипотечным кредитом и расскажет о той документации, которую вам необходимо предоставить сервисной компании. Сможет связаться с сервисной компанией и содействовать в подготовке и подаче в сервисную компанию необходимого заявления от вашего имени.  Поможет вам составить бюджет для ежемесячной оплаты ипотечных платежей и других расходов.  Предоставит информацию о местных ресурсах, которые могут быть вам полезны.	 www.hud.gov/findacounselor или http://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/  Номер горячей линии HOPE (888) 995-HOPE (4673) Люди с недостатками слуха или речи для получения помощи могут использовать следующий номер телетайпа: 877-304-9709. Если у вас возникли затруднения с оплатой ипотечного кредита, можете бесплатно взаимодействовать с утвержденным HUD консультативным агентством по жилищным вопросам – это бесплатная помощь!

На какие виды помощи в оплате ипотечного кредита можно рассчитывать?

Ниже приведены варианты ипотечной помощи, которые могут быть предоставлены вашей сервисной компанией. Когда вы в первый раз подаете заявление на получение ипотечной помощи (которая также называется снижением понесенного ущерба) ваша сервисная компания должна произвести надлежащую оценку всех доступных вам вариантов. Важно взаимодействовать со своей сервисной компанией или консультантом по жилищным вопросам, чтобы постараться найти такой вариант помощи с ипотечным кредитом, который лучше всего подходит для вас. В случае, если вы снова сможете вовремя вносить платежи, то в любой момент после первой подачи вашей заявки вы можете подать ее снова и ваша сервисная компания должна будет полностью рассмотреть ваше новое заявление.

Приведенные ниже программы представляют общие виды помощи по ипотечной ссуде, которые обычно предоставляются для домовладельцев. Тем не менее нужно помнить, что каждая сервисная компания и инвестор могут предлагать потребителям различные варианты решений в зависимости от критериев их получения. Каждая ситуация и предлагаемое решение являются уникальными, и те, которые сервисная компания может предложить вам, будут зависеть от вашей ситуации и требований инвестора вашего ипотечного кредита. Более подробную информацию см. в разделе “Полезная терминология” на странице 9 данного документа.

Данная ситуация похожа на мою?		Как это происходит?
Восстановление в прежних правах может мне подойти, если...	Я испытывал временные финансовые затруднения, которые не позволяли мне делать ежемесячные ипотечные платежи, но сейчас у меня есть средства для покрытия образовавшегося долга.	Никакого официального плана Просто оплатите задолженность.
План по отсрочке может мне подойти, если....	Я испытываю временные финансовые затруднения, но через несколько месяцев мои доходы снова достигнут прежнего уровня. Например, я являюсь жертвой стихийного бедствия, и мне нужно некоторое время, чтобы обеспечивать свои дом и семью.	В ходе временного финансового затруднения делайте сокращенные платежи. Проценты по кредиту будут продолжать начисляться, и оплатить задолженность надо будет по окончании плана по отсрочке.

Данная ситуация похожа на мою?		Как это происходит?
План погашения ссуды может мне подойти, если...	Я пропустил несколько платежей, но теперь в течение нескольких месяцев могу платить больше, чем мой ежемесячный ипотечный платеж, чтобы погасить задолженность.	Временно вносите увеличенные платежи до погашения задолженности по ипотечному кредиту. Обычно, план погашения рассчитан на 2 – 6 месяцев, но может быть и больше.
Изменения могут мне подойти, если...	Я хочу сохранить свой дом, но не в состоянии больше вносить платежи, поскольку • У меня изменилось семейное положение, как, например, смерть супруга(и) или развод. • Я зарабатываю меньше денег, чем раньше. • Мои расходы выросли.	Делается попытка снизить ваш ежемесячный ипотечный платеж до той суммы, которую вы можете себе позволить, и избавиться от задолженности, добавив пропущенные платежи к той сумме, которую вы должны. Изменения могут потребовать рассчитанный на три-четыре месяца пробный план, согласно которому, до изменения условий кредитования вы вовремя внесете подряд несколько платежей.
Срочная продажа может мне подойти, если...	Я не могу больше вносить ежемесячные ипотечные платежи, и мой долг по кредиту превысил стоимость моего дома. Я бы хотел продать свой дом и предпочел бы сделать все самостоятельно.	Это возможно, если остаток по вашему ипотечному кредиту превышает стоимость вашего дома. Поработайте со своей сервисной компанией, чтобы определить предлагаемую цену.
Передача без аукциона может мне подойти, если...	Я не могу больше вносить ежемесячные ипотечные платежи. Я бы хотел продать свой дом, но предпочел бы не участвовать в процессе продажи.	Вы работаете со своей сервисной компанией, чтобы передать право собственности в обмен на частичное или полное освобождение от долгов по ипотечному кредиту.

Разберитесь с цифрами

Рассчитайте свой дополнительный доход

Чтобы быть уверенным в возможности оплаты вашего ежемесячного платежа по ипотечному кредиту, важно понимать, сколько можно тратить на другие расходы после ежемесячных ипотечных выплат.

Суммарный ежемесячный доход после налогов	\$
Предложенный моей сервисной компанией ежемесячный ипотечный платеж	- \$
Ежемесячный платеж за машину(ы)	- \$
Платеж(и) по кредиту на обучение	- \$
Ежемесячный платеж по кредитной карте/картам	- \$
Другие финансовые обязательства	- \$
Остающаяся ежемесячная сумма для покрытия расходов на проживание и других долгов и долговых обязательств <i>Этих денег должно хватать на оплату коммунальных услуг, продуктов питания, ухода за ребенком или помощи ребенку, медицинское страхование, ремонт и все остальное. Если остающейся суммы недостаточно, рассмотрите такие варианты, как покупка менее дорогого дома или оплата долгов.</i>	= \$



Знаете ли вы?

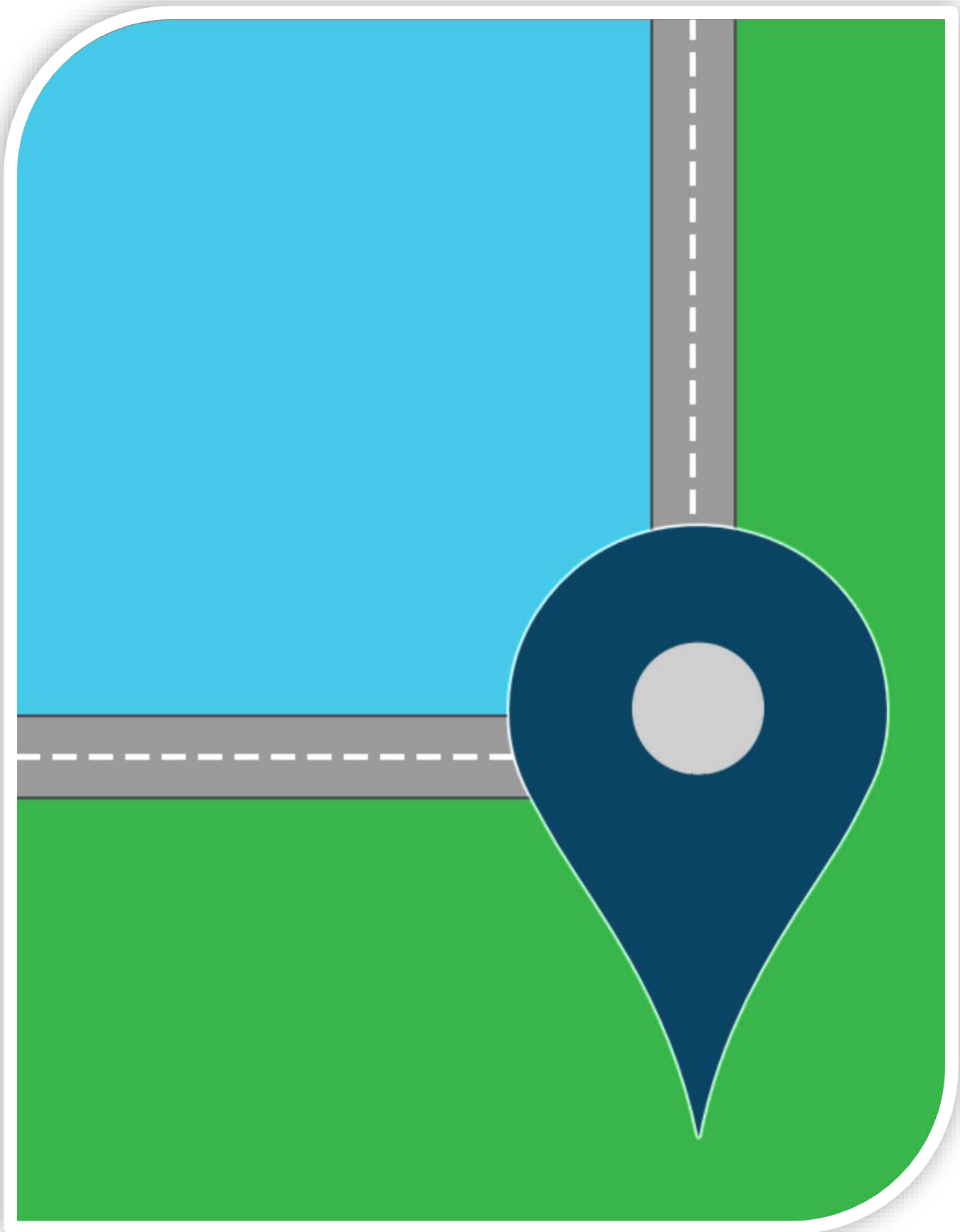
Даже если у вас был неудачный опыт по изменению условий кредитования, у вас все еще есть другие варианты!

Полезная терминология

Просрочка платежа	Ипотечный платеж считается просроченным или внесенным позже, если он не сделан в предусмотренный графиком день или ранее.
Дефолт	Ипотечный кредит считается в состоянии дефолта, если вы не внесли в срок причитающийся платеж, и неуплата продолжается в течение 30 дней или больше.
Временные финансовые трудности	Временные финансовые трудности – это такие трудности, которые заканчиваются, и ваш предыдущий уровень дохода восстанавливается в течение нескольких месяцев. Примеры включают временную безработицу или стихийное бедствие.
Увеличение запланированных платежей	Для оказания максимальной возможной помощи может применяться временная низкая первоначальная процентная ставка. Позже ставка будет постепенно увеличиваться, пока не достигнет нормальной стандартной величины.
Отсрочка капитала	Для снижения ежемесячных платежей, оплата части основной суммы долга откладывается, а эта часть становится беспроцентным компонентом. Вам потребуется оплатить эту сумму в конце срока кредита.
Шаровой кредит	Последний более крупный платеж является частью остатка основной суммы вашего долга, не покрываемая ежемесячными платежами. Эта сумма выплачивается в конце срока кредита, и на нее могут начисляться проценты.
Продления срока кредита	Добавление ряда месяцев к сроку вашего кредита может понизить ваш ежемесячный платеж, поскольку та же самая сумма кредита разнесится на более длительный период времени. Измененные условия кредита могут увеличить срок его действия, но обычно это срок не превышает 40 лет.

Информация о справедливости в области жилья

Данная ситуация похожа на мою?	Я считаю, что я (или лицо, относящиеся ко мне или моему домовладению), согласно Закону о справедливом обеспечении жильем, подвергся дискриминации со стороны кредитора или компании, обслуживающей мой ипотечный кредит, по признаку расы, цвета кожи, религии, пола, семейного положения, национальной принадлежности или инвалидности, или по Закону о равных возможностях в области кредита (ECOA) на почве расы, цвета кожи, религии, национальной принадлежности, пола, семейного положения, возраста, так как я получаю доход в рамках государственной программы поддержки или поскольку я добросовестно пользовался правами по Закону о защите потребительского кредита. В этом случае... Вам следует подать жалобу в соответствии с Законом о справедливом обеспечении жильем или Законом о равных возможностях в области кредита (ECOA).
Как это сделать?	Вы можете подать жалобу на несправедливость в области жилья в HUD на сайте: www.hud.gov/fairhousing или по телефону 800-669-9777 или телетайпу 800-927-9275. Для получения более подробной информации о подаче жалобы в соответствии с ECOA посетите сайт: https://www.justice.gov/crt/equal-credit-opportunity-act-3.



Consumer Financial
Protection Bureau



U.S. Department
of Veterans Affairs



United States
Department of
Agriculture

Rural Development



Russian