

Ипотечный  
кредит



РОСПОТРЕБНАДЗОР  
ИНФОРМИРУЕТ

ХОЧУ



квартиру



МОГУ

взять ипотечный кредит

ЗНАЮ

- 1 свой финансовый план на срок кредита
- 2 квартира в залоге у банка
- 3 полную стоимость кредита
- 4 условия страхования можно выбирать

**Ипотечный кредит** — это долгосрочный кредит, предоставляемый банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых помещений. Распространенный вариант — покупка физическим лицом квартиры в кредит. Закладываться может как покупаемое жилье, так и имеющаяся в собственности квартира.

**Ипотека** — это публичный залог недвижимого имущества, подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Условия применения ипотеки и особенности кредитных договоров, обеспеченных ею, регулируются законом об ипотеке<sup>1</sup>.

**Полная стоимость кредита (ПСК)** — это ставка по кредиту в процентах годовых с учетом всех платежей заемщика по кредиту, связанных с его получением, обслуживанием и возвращением. ПСК определяется в соответствии с законом о потребительском кредите<sup>2</sup>.



## **В ПСК включаются**

- > Сумма основного долга;
- > проценты;
- > иные платежи в пользу банка, предусмотренные договором (комиссии и т. д.);
- > платежи в пользу третьих лиц, если заемщик обязан их платить по договору;
- > платежи по страхованию (если от них зависят процентная ставка или другие платежи по кредиту, если выгодоприобретатель не заемщик и не родственник заемщика).

## **В ПСК не включаются**

- > Платежи заемщика, обусловленные законом (например, за государственную регистрацию залога недвижимости);
- > платежи, связанные с ненадлежащим исполнением заемщиком договора (штрафы, пени);
- > платежи заемщика по договору, зависящие от решений заемщика;
- > платежи по страхованию залога;
- > платежи заемщика за услуги, не связанные с кредитом.

<sup>1</sup> Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

<sup>2</sup> Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»; Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О потребительском кредите (займе)», ст. 4.

### Оценить возможности и риски

Приобретая квартиру при помощи ипотечного кредита, заемщик становится ее собственником. Но его права ограничены, так как жилье заложено. Должник имеет право регистрировать в купленной квартире членов своей семьи, а также завещать ее. Однако наследник получит не только квартиру, но и долговые обязательства. По закону банк может наложить взыскание на заложенную квартиру несостоятельного должника, даже если она — единственное жилье. Вся ответственность за решение воспользоваться ипотечным кредитом лежит на заемщике, выплачивать кредит — его обязанность.

Заемщик должен оценить свои возможности ежемесячно погашать кредит на протяжении всего (как правило, очень длительного) срока договора.

Желательно сформировать финансовый резерв для чрезвычайных ситуаций (потеря работы, болезнь и пр.) — не меньше трехмесячного дохода, а также оценить способы снижения возможных рисков (страхование, наличие других активов для реализации при необходимости и др.).

В интересах заемщика предоставлять в банк правдивую информацию о себе и своих доходах.



Понять реальные условия и последствия получения кредита — ответственность заемщика, а дать заемщику разъяснение терминов и сложной информации — обязанность кредитора.

#### ВНИМАНИЕ

Кредит нужно брать в валюте дохода. Главный риск кредита — колебание валютного курса, чем дольше срок кредитования, — тем выше риск.



Банки могут по-разному трактовать содержание статей, которые должны быть учтены в ПСК. Важно получить у сотрудника банка полную информацию обо всех платежах по кредиту в рублях: по закону банк обязан предоставить такую информацию. ПСК должна быть указана в договоре на первой странице — в правом верхнем углу, в квадратной рамке, хорошо читаемым шрифтом.

# Выбрать банк и кредитное предложение

Всю информацию об условиях предоставления, использования и возврата кредита, а также документ с описанием общих условий договора банки обязаны размещать в местах приема заявлений и выдачи кредитов: в офисах, торговых точках, в интернете (закон об ипотеке, ст. 9.1).

### Параметры сравнения банков

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Наличие лицензии              | Можно проверить на сайте Банка России <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>   |
| Высокий рейтинг               | Рейтинговые международные и российские агентства: Fitch Ratings, S&P, Moody's, «Эксперт-РА». Обобщенную информацию можно найти на <a href="http://www.banki.ru/banks/ratings">www.banki.ru/banks/ratings</a> |
| Положительные отзывы клиентов | Например, <a href="http://www.banki.ru/services/responses">www.banki.ru/services/responses</a>   |

### Параметры сравнения кредитов

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Ставка процента                      | Должна не слишком отклоняться от среднерыночного уровня. Слишком выгодные условия могут предполагать дополнительные расходы или риски.       |
| ПСК                                  | ПСК публикуется на сайтах банков. ПСК не должна превышать среднерыночное значение, опубликованное на сайте Банка России, более чем на треть. |
| Размер переплаты                     | Чем меньше разница между общей суммой выплат в рублях или в валюте за весь срок кредита и суммой кредита, — тем лучше.                       |
| Виды и суммы дополнительных платежей | Оценить необходимость получения дополнительных услуг и сравнить связанные с этим расходы.  |

### ВАЖНО

Ежемесячные выплаты по кредиту не должны превышать 30–50% месячного дохода.

# Изучить все условия договоров до подписания

При получении ипотечного кредита речь идет фактически о четырех отдельных сделках. Они взаимосвязаны и оформляются комплексно в определенной последовательности. В банках юридические тонкости оформления могут отличаться. На каждую сделку, как правило, составляется отдельный договор.

Договор об ипотеке может быть самостоятельным или выступать как часть кредитного ипотечного договора. В любом случае он должен содержать (закон об ипотеке, ст. 9):

- > описание предмета ипотеки;
- > оценку предмета ипотеки;

- > срок исполнения обязательств;
- > данные о государственной регистрации ипотеки.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании заявления залогодателя и залогодержателя и договора об ипотеке (и закладной<sup>1</sup>, если она предусмотрена договором).

При изучении кредитного договора следует убедиться, что его положения не противоречат законодательству. Если в договор включены условия, нарушающие права потребителей, то они недействительны, и за их включение банк может быть привлечен к административной ответственности<sup>2</sup>.

| Сделка                                       | Какой договор заключается   |
|--|---|
| Купля-продажа квартиры на кредитные средства | Договор купли-продажи квартиры  |
| Залог (ипотека) купленной квартиры           | Договор об ипотеке купленной квартиры (и закладная с приложениями, если по договору права залогодержателя удостоверяются закладной) |
| Получение кредита на покупку квартиры        | Кредитный договор или кредитный ипотечный договор, включающий соглашение об ипотеке   |
| Страхование рисков, связанных с кредитом     | Договор ипотечного страхования (как правило, заключается комплексный договор страхования, включающий несколько его видов).          |

<sup>1</sup> Закладная (закон об ипотеке, ст. 13) — это именная ценная бумага, удостоверяющая право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой. Фактически закладная заменяет договор ипотеки, но в случае расхождения между ними действуют условия закладной.

<sup>2</sup> Закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», ст. 16; Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ, ст. 14.8; судебная практика (в частности, см. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 сентября 2011 г. № 146, [www.ruscourt.info](http://www.ruscourt.info), [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)).

# Выбрать условия страхования

По закону об ипотеке (ст. 31) заемщик обязан страховать в пользу банка только предмет залога (на сумму не ниже суммы ипотечного кредита).

Но банки, как правило, предлагают договор комплексного страхования следующих объектов и рисков:

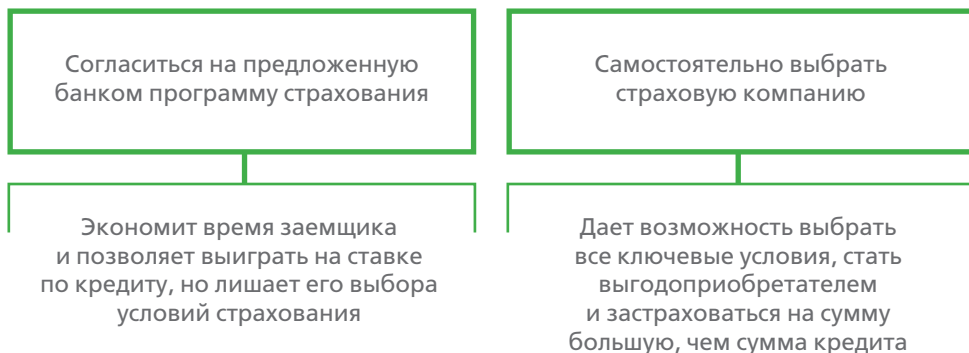
- > заложенное имущество (риск утраты и повреждения залога);
- > титул (риск утраты права собственности на жилье);
- > жизнь и здоровье заемщика (риск утраты трудоспособности);
- > ответственность заемщика (риск невозврата кредита в случае недостаточности средств, вырученных от реализации заложенной квартиры).

Страхование дополнительных рисков выгодно и самому заемщику, поскольку защищает его и его родственников.

По закону о защите прав потребителя<sup>1</sup> заемщик имеет право выбирать страховую компанию самостоятельно, и банк в таком случае обязан предоставить ему кредит на тех же условиях (если выбранная страховая компания соответствует критериям банка).

Заемщик вправе и отказаться от страхования (кроме страхования залога) до заключения кредитного договора без санкций со стороны банка. В случае отказа ставка по кредиту может стать выше.

## Возможные варианты выбора страховки



**И** Заемщик имеет право требовать для предварительного изучения образцы всех документов по сделке, которые должен будет подписать. Особенное внимание нужно обратить на правила использования заложенной квартиры и наложения на нее взыскания.

<sup>1</sup> Закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», ст. 16 п. 2.

# Правила погашения кредита

- 1 От кредита можно отказаться до подписания договора или вернуть его досрочно без санкций банка.
- 2 Не допускать просрочек.
- 3 Контролировать состояние кредита, прохождение платежей. Желательно подключить SMS-уведомления.
- 4 Сообщать банку актуальные контактные данные.
- 5 Не прекращать выплаты по кредиту в чрезвычайных ситуациях, о проблемах с оплатой обязательно предупредить банк в письменном виде.
- 6 Когда кредит погашен, желательно получить об этом справку от банка.
- 7 При отзыве лицензии (банкротстве) банка продолжать выплаты по кредиту, сохранять все квитанции об оплате (информация на сайте АСВ).



## что учесть

# Действия при потере возможности выплачивать кредит

- 1 Письменно сообщить в банк о сложившейся ситуации и договориться о новых условиях (реструктуризации долга).
- 2 Проверить условия договора страхования (если он сопровождает кредит) — ситуация может быть страховым случаем.
- 3 Оценить предложения разных банков по рефинансированию долга — это может быть выгодно.
- 4 Обратиться за консультацией к юристам и специалистам по защите прав потребителей.
- 5 Жаловаться в Банк России, финансовому омбудсмену, обращаться в суд в случае необоснованного отказа банка реструктурировать долг и в случае нарушения им договора.

### внимание

Банковская оценка чистоты сделки не гарантия: следует дополнительно проверять всю информацию.

## ЗАЩИТА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ



Роспотребнадзор [www.rospotrebnadzor.ru](http://www.rospotrebnadzor.ru)

- > юридические консультации
- > проведение проверок
- > требование к финансовой организации об устранении нарушений
- > представление интересов потребителя в суде

Банк России [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)

- > проведение проверок
- > требование к финансовой организации об устранении нарушений

Потребительские организации

- > юридические консультации
- > представление интересов потребителя в суде

АСВ (Агентство по страхованию вкладов) [www.asv.org.ru](http://www.asv.org.ru)

- > реализация процедуры банкротства банков
- > страховые возмещения по вкладам

Финансовый омбудсмен (уполномоченный) [finomb@arb.ru](mailto:finomb@arb.ru)

- > досудебное урегулирование спора с финансовой организацией

Суд по месту жительства

- > установление факта нарушения закона или договора
- > взыскание в пользу потребителя суммы ущерба, штрафа, неустойки

ФАС (Федеральная антимонопольная служба) [www.fas.gov.ru](http://www.fas.gov.ru)

- > пресечение недобросовестной рекламы

Органы местного самоуправления (муниципалитеты)

- > консультирование и судебная защита

[hochumoguзнаю.рф](http://hochumoguзнаю.рф)



Создано в рамках контракта FEFLP/QCBS-4.4 «Мероприятия, обеспечивающие информирование общественности о различных аспектах защиты прав потребителей финансовых услуг» Проекта «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации» Минфина России и Всемирного банка.