

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 ипотеке¹.

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 кредите².



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.

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

² 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 www.cbr.ru
Высокий рейтинг	Рейтинговые международные и российские агентства: Fitch Ratings, S&P, Moody's, «Эксперт-РА». Обобщенную информацию можно найти на www.banki.ru/banks/ratings
Положительные отзывы клиентов	Например, www.banki.ru/services/responses

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 закладной¹, 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 ответственности².

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).

¹ 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.

² 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, 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:

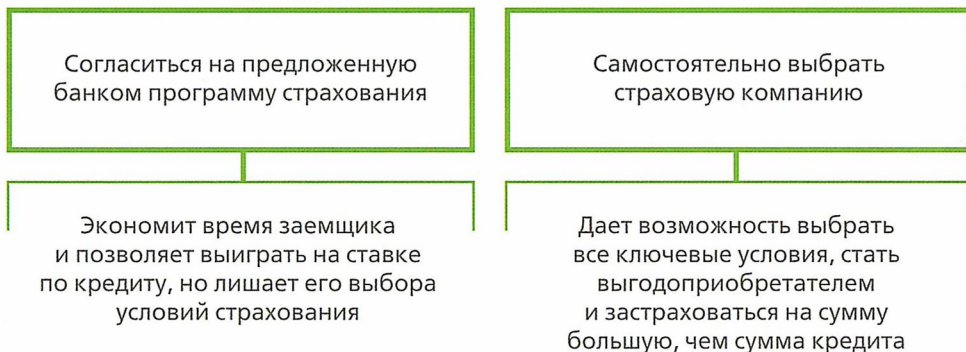
- > заложенное имущество (риск утраты и повреждения залога);
- > титул (риск утраты права собственности на жилье);
- > жизнь и здоровье заемщика (риск утраты трудоспособности);
- > ответственность заемщика (риск невозврата кредита в случае недостаточности средств, вырученных от реализации заложенной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

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

По закону о защите прав потребителя¹ 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



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.

¹ 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

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

Банк России 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

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

Финансовый омбудсмен (уполномоченный) 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

- > пресечение недобросовестной рекламы

Органы местного самоуправления (муниципалитеты)

- > консультирование и судебная защита

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.