



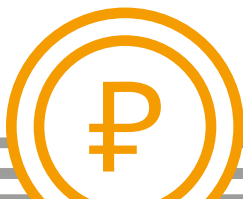
правила
пользования
основными
финансовыми
услугами



РОСПОТРЕБНАДЗОР
ИНФОРМИРУЕТ

ипотечный кредит

хочу
квартиру



знаю

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

могу
взять
ипотечный
кредит

Ипотечный кредит — это долгосрочный кредит, предоставляемый банком под залог недвижимости.

Ипотека — это публичный залог недвижимого имущества. Ипотека подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Все условия применения ипотеки и особенности кредитных договоров, обеспеченных ипотекой, регулируются законом об ипотеке¹ и законом о потребительском кредите² (ст. 6.1).

Полная стоимость кредита (ПСК) — это общая сумма платежей по ипотечному кредиту (в процентах годовых и в денежном выражении) с учетом всех расходов заемщика по его получению, обслуживанию, возврату.

ПСК должна быть НЕ БОЛЬШЕ 365% годовых или 4/3 ПСК_{ср.}

(минимальной из этих величин)

где ПСК_{ср.} — среднерыночное значение, которое рассчитывается Банком России и публикуется на его сайте.

В ПСК включаются:

- сумма основного долга;
- проценты;
- иные платежи в пользу банка, предусмотренные договором (комиссии и т. д.);
- платежи в пользу третьих лиц, если они предусмотрены договором;
- 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.

Оценка возможностей и рисков

Приобретая квартиру при помощи ипотечного кредита, заемщик становится ее собственником. Но его права ограничены, так как жилье заложено. Должник имеет право зарегистрировать 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.

Ответственность за решение воспользоваться ипотечным кредитом лежит на заемщике. Выплачивать кредит — его обязанность. Поэтому заемщику необходимо оценить возможность ежемесячно погашать кредит на протяжении всего (как правило, очень длительного) срока договора.

Необходимо сформировать финансовый резерв (финансовую «подушку безопасности») для чрезвычайных ситуаций (потеря работы, болезнь и пр.) — не меньше суммы доходов за три месяца, а также оценить способы снижения возможных рисков (страхование, наличие других активов для продажи 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.

Банк обязан предоставить полную информацию обо всех платежах по кредиту.



Кредит нужно брать в валюте дохода! Главный риск валютного кредита — колебания валютного курса. Чем больше срок кредитования, тем выше риск. Банк обязан включать в договор предупреждение о рисках в случае несоответствия валюты кредита и валюты дохода заемщика.

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)».

Выбор банка и кредитного предложения

Нужно сравнить предложения разных банков по основным параметрам: процентная ставка, ПСК, суммы дополнительных платежей. Всю информацию об условиях предоставления, использования и возврата кредита банки обязаны размещать в местах выдачи кредитов.

Изучение условий договора до подписания

При получении ипотечного кредита речь идет фактически о четырех отдельных сделках. Они взаимосвязаны и оформляются комплексно в определенной последовательности. 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 закладной³, 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.

Сделка	Какой договор заключается
Купля-продажа квартиры на кредитные средства	Договор купли-продажи квартиры
Залог (ипотека) купленной квартиры	Договор об ипотеке купленной квартиры, закладная (если предусмотрено)
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)

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

³ 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.

Выбор условий страхования

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

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

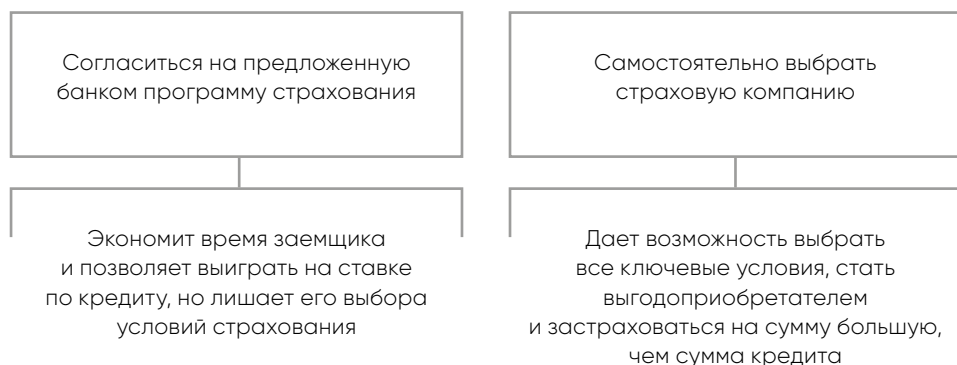
- заложенное имущество (риск утраты и повреждения залога);
- титул (риск утраты права собственности на жилье);
- жизнь и здоровье заемщика (риск утраты трудоспособности);
- ответственность заемщика (риск невозврата кредита в случае недостаточности средств, вырученных от реализации заложенной квартиры).

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

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. Особое внимание нужно обратить на правила использования заложенной квартиры и наложения на нее взыскания.

Правила погашения кредита

1. Контролировать состояние задолженности (желательно – через СМС-уведомления).
2. Не допускать просрочек платежей. В случае проблем с оплатой обязательно письменно предупредить банк и не избегать контактов с ним.
3. При отзыве лицензии (банкротстве) банка необходимо продолжать выплаты по кредиту. Вся информация – на сайте Агентства по страхованию вкладов www.asv.org.ru.
4. Когда кредит погашен – получить от банка и сохранить подтверждающий документ (справку, акт сверки задолженности и т.п.).



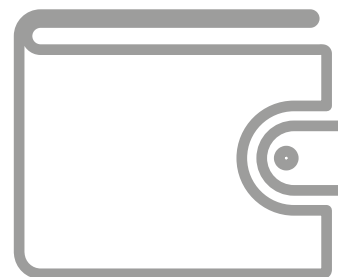
От кредита всегда можно отказаться до его получения. После получения кредит можно вернуть досрочно, но проценты за пользование кредитом придется заплатить.

При потере возможности выплачивать кредит

1. Проверить, можно ли воспользоваться «ипотечными каникулами» (снижение или прекращение выплат на срок до 6 месяцев) (ст. 6.1-1 закона о потребительском кредите).
2. Сообщить в банк о сложившейся ситуации, постараться договориться о реструктуризации долга.
3. Проверить условия договора страхования (если он сопровождает кредит): возможно, текущая ситуация является страховым случаем.
4. Запросить в разных банках и оценить предложения по рефинансированию долга.
5. В случае нарушения банком условий договора – обращаться в Банк России, к финансовому уполномоченному, в суд. Можно проконсультироваться в организациях по защите прав потребителей.
6. У коллекторов требовать подтверждения полномочий, не пускать их в дом.



Длительная просрочка по кредиту может привести к тому, что банк передаст долг коллекторскому агентству.



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

Полезные ссылки

Роспотребнадзор www.rosпотребнадзор.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

Финансовый уполномоченный (уполномоченный по правам потребителей финансовых услуг) finombudsman.ru

- внесудебное урегулирование спора с финансовой организацией

Агентство по страхованию вкладов (АСВ) www.asv.org.ru

- реализация процедуры банкротства банков
- страховые возмещения по вкладам

Федеральная служба судебных приставов (ФССП) fssprus.ru

- контроль за деятельностью коллекторских агентств

Суд (по месту жительства или месту нахождения финансовой организации)

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

Прокуратура

- рассмотрение жалоб на нарушение законов

Полиция

- защита жизни, здоровья и прав граждан
- противодействие преступности

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.