

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

2. Ипотека подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Все условия применения ипотеки и особенности кредитных договоров, обеспеченных ипотекой, регулируются Федеральным законом от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)») и Федеральным законом от 21 декабря 2013 г. N 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)»).

3. Полная стоимость кредита (далее - ПСК) — это ставка по кредиту в процентах годовых (и в денежном выражении) с учетом всех платежей заемщика по кредиту, связанных с его получением, обслуживанием и возвращением. Полная стоимость ипотечного кредита определяется в соответствии с Федеральным законом «О потребительском кредите (займе)».

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.

4. 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 является единственным жильем.

5. 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.

Необходимо 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.

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

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 размещается в квадратной рамке в правом верхнем углу первой страницы договора потребительского кредита (займа) перед таблицей, содержащей индивидуальные условия договора потребительского кредита (займа), и наносится прописными буквами черного цвета на белом фоне четким, хорошо читаемым шрифтом максимального размера из используемых на этой странице размеров шрифта. Площадь квадратной рамки должна составлять не менее чем пять процентов площади первой страницы договора потребительского кредита (займа).

7. Договор об ипотеке может быть самостоятельным или выступать как часть кредитного ипотечного договора, и должен содержать предмет ипотеки, его оценку, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой (п.1 ст.9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

8. Государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании заявления залогодателя и залогодержателя и договора об ипотеке (и закладной, если она предусмотрена договором).

9. При изучении кредитного договора следует убедиться, что его положения не противоречат законодательству РФ. Если в договор включены условия, нарушающие права потребителей, то они недействительны, и за их включение банк может быть привлечен должностными лицами Роспотребнадзора к административной ответственности по ч.2 ст.14.8 КоАП РФ «Включение в договор условий, ущемляющих права потребителя, установленные законодательством о защите прав потребителей».

За консультациями по вопросам защиты ваших прав вы можете обратиться:

- в Управление Роспотребнадзора по Республике Алтай: 8 (38822)-6-42-41.

- Консультационный центр по защите прав потребителей находится по адресу:
Республика Алтай, г. Горно-Алтайск, пр. Коммунистический, 173 тел. 8 (38822) 6-46-51.

Также Вы можете проконсультироваться, прислав свой вопрос на адрес электронной почты: zpp@fguz-ra.ru .