

Ипотечный кредит - долгосрочный кредит, предоставляемый банками под залог недвижности: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений.

1. Оцените свои риски: подойдите разумно к выбору кредитной программы, узнайте о возможных льготах и выберите удобные способы погашения кредита. Соотнесите стабильность своего дохода и будущие расходы.

Помните, что в силу закона вы отвечаете перед кредитором всем своим имуществом, и банк сможет забрать вашу квартиру (даже если она у вас единственная). Подумайте о финансовой нагрузке на всю семью (и детей), ведь ипотека, порой растягивается на десятилетия.

2. Создайте «подушку безопасности»: зарезервируйте сумму, которая облегчит вам финансовое бремя на случай смены работы или иных финансовых затруднений.

3. Выберите условия, подходящие лично для вас: выбирайте банк, с которым вы готовы иметь длительные отношения.

Основные правила выбора кредита:

- Внимательно изучите все условия, особенно напечатанные «мелким шрифтом»: сопоставьте условия с вашими возможностями.

- Выгоды при ипотечном кредите не только в проценте по кредиту, но и в прочих условиях: сравните условия банков по основным параметрам кредита (банк, ПСК, комиссии, страховки).

4. Полная стоимость ипотечного кредита - это все платежи по кредиту, связанные с его получением, обслуживанием и возвращением.

Банк должен отдельно показывать суммы кредита и процентов, но делает это не всегда - особенно при предварительном расчете. Вам нужно определить реальную стоимость кредита - ПСК. ПСК измеряется в процентах и включает в себя:

- проценты, которые вы платите за пользование кредитом;
- комиссии, которые взимает банк за обслуживание этой ссуды;

-стоимость дополнительных услуг, если они связаны с ипотечным кредитом (например: стоимость оценки; стоимость услуг регистратора; стоимость услуг страхования и т.д.).

Узнайте, что именно включено в расчет ПСК! Понять реальные условия и последствия получения кредита – это ваша обязанность как заемщика, а получить подробное и ясное разъяснение непонятных терминов и сложной информации по кредиту - ваше право.

5. Требование банка уплаты комиссий в случае досрочного погашения кредита заемщиком – незаконно!

Вы вправе вернуть ранее уплаченные комиссии или штрафы за досрочное погашение через суд.

6.Если нет возможности платить по кредиту, в первую очередь обсудите это с банком.

Для начала нужно остановить рост процентов и зафиксировать сумму задолженности. А сделать это можно только в диалоге с банком. При правильном вашем поведении и готовности к сотрудничеству вам легче будет отстоять свои интересы в суде. Требуйте снижения размера штрафов, пени, неустойки - это ваше законное право.

Если банк в одностороннем порядке (по собственной инициативе) расторгает договор - это незаконно! Расторжение договора возможно только по соглашению сторон.

Помните, что банк имеет право потребовать от заемщика досрочного исполнения обязательств при условиях, указанных в договоре. Эти условия связаны с неисполнением заемщиком своих обязательств по погашению кредита в нужном размере и в установленные сроки.

7. Не хватайтесь за предложение о реструктуризации долга!

В большинстве случаев предложения о реструктуризации долга (рефинансировании кредитов, перекредитовании) кажутся выгодными лишь на первый взгляд. Если вы рассматриваете предложение о реструктуризации долга в другом банке, сделайте запрос в свой банк тоже, сравните условия. Как и в случае с заключением кредитного договора, все детали кроются внутри, и вы сможете выявить их только при внимательном прочтении договора. Знакомьтесь с предложениями банков внимательно; вникайте в суть, взвешивайте риски самостоятельно, обращайтесь за помощью к специалистам другого банка или юристам.

8. Получите и сохраните справку о выполненных перед банком обязательствах в полном объеме: она может понадобиться при получении нового кредита или корректировки информации в бюро кредитных историй.