

Ипотечный кредит – долгосрочный кредит, предоставляемый банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений. Самый распространенный вариант использования ипотеки - это покупка физическим лицом квартиры в кредит. Закладывается при этом, как правило, вновь покупаемое жилье, хотя можно заложить и уже имеющуюся в собственности квартиру.

Ипотека – это публичный залог. При ипотеке недвижимости, органы, регистрирующие сделки, делают соответствующие записи о том, что имущество обременено залогом. Все условия применения залога регулируются Законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ.

Приобретая квартиру при помощи ипотеки, гражданин становится собственником этого жилья. Однако, его права как владельца ограничены, потому что данное помещение является залогом. Должник имеет право регистрировать в купленной квартире членов своей семьи, а также завещать ее. Но при этом нужно помнить, что наследник получит не только квадратные метры, но и ваши обязательства.

Если вы решились на ипотеку - оцените свои риски.

Ипотека может стать простым и быстрым способом улучшения ваших жилищных условий, если внимательно отнестись к выбору кредитной программы, узнать о возможных льготах, выбрать удобный способ погашения кредита и правильно оценить будущие расходы.

Однако важно помнить, что чаще всего ипотечный кредит выдается на длительное время. Поговорите с банковскими служащими, попросите подробнее рассказать, о том,

что такое долгосрочный кредит и как он связан со стабильностью вашего дохода.

Не лукавьте при прохождении собеседования. Даже если вы сможете обмануть банковского работника (что маловероятно) и получите желаемую сумму кредита, вы создадите проблемы в первую очередь себе. Сможете ли вы выплачивать ежемесячные платежи, окажутся ли они посильными для вашего семейного бюджета в столь длительный срок?

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.

Продумайте различные варианты действий в случае, если вы потеряете работу. Подумайте о необходимости создать «подушку безопасности» - зарезервировать сумму, которая облегчит вам финансовое бремя на случай смены работы или иных финансовых затруднений.

Ипотечный кредит – долгая история. Не пожалейте время на внимательный и разумный выбор условий, подходящих лично для вас!

Выбор кредита – ответственность заемщика. Особенно такого кредита, как ипотечный. Выбирайте банк, с которым вы готовы иметь длительные отношения. Рынок ипотечных кредитов уже достаточно развит. Есть масса ипотечных программ, предоставляемых разными достойными банками. При этом банки борются за клиентов, предлагая все более выгодные условия. При этом, как всегда, все самое интересное и важное остается за кадром (за пределами рекламных обещаний).

При длительном ипотечном кредитовании даже полпроцента вырастают в значительную сумму!

Есть несколько простых правил выбора кредита:

Внимательно изучите все условия, особенно «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 - используйте «чек-лист» – см. раздел 3.4, Таблица 1).

Сравнивайте варианты, ищите лучшие условия!

Правда о стоимости ипотечного кредита – это полная информация обо всех платежах по кредиту, связанных с его получением, обслуживанием и возвращением.

Требуйте полного раскрытия банком информации о кредите. Сравнить условия банков корректно, можно только сравнивая одинаковые условия, а не только процент по кредиту и не процент в рекламе. Реклама служит для того, чтобы заманить вас именно в этот банк. А услуга и ее реальная стоимость это то, что написано в договоре. Банк должен отдельно показывать суммы кредита и процентов, но делает это не всегда - особенно при предварительном расчете.

Если банк не дает вам информации, уклоняется от разъяснений – ищите другой банк.

За пользование кредитом банк берет с вас плату в виде процентов. Кроме этого, ипотечному кредиту сопутствуют различные комиссии, сборы и оплата дополнительных услуг.

Чтобы оценить, сколько вам реально будет стоить кредит, вам нужно определить **реальную стоимость кредита**.

Для простоты сравнения обычно используется термин

–

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:

стоимость оценки;

стоимость услуг регистратора (по требованию банка);

стоимость услуг страхования;

услуги нотариуса (заверение копий, согласий и пр);

пошлины за регистрационные действия.

В разных банках в ПСК могут включать разные платежи, поэтому не всегда можно сравнить ПСК корректно. Узнавайте, что именно включено в расчет ПСК, сравнивайте не только общее расчетное значение, но и платежи по отдельным позициям.

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 – это **ваше право**

Ипотечный кредит – юридически сложная сделка. Все подписываемые документы читаем обязательно и внимательно!

При получении ипотечного кредита на приобретение жилья вы столкнетесь с целым пакетом договорных документов, т.к., по сути, осуществляется 3 отдельные сделки:

купля-продажа квартиры на кредитные средства;

залог купленной квартиры;

получение кредита на покупку квартиры.

Все 3 сделки взаимосвязаны и оформляются в комплексе в определенной последовательности. При этом юридически это может оформляться разными способами в зависимости от процедур выбранного банка. Как правило, составляется 3 договора, отдельный на каждую сделку:

Договор купли-продажи квартиры.

Договор залога (ипотеки) купленной квартиры. Договор об ипотеке подлежит государственной регистрации. Ипотека вступает в силу с момент государственной регистрации. Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, вместе с таким договором в

[Н](#) осуществляющий государственную регистрацию прав, представляется закладная.

[орга](#)

Кредитный договор. Возможно включение соглашения об ипотеке в кредитный договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство. В таком случае этот договор также подлежит государственной регистрации.

Т.е. договор об ипотеке может быть как самостоятельным договором, т.к. и частью **кредитного ипотечного договора**

. При этом в любом случае кредитный договор должен содержать все положения об ипотеке согласно Закону об ипотеке (описание предмета ипотеки, его оценку, срок исполнения обязательств, данные о регистрации ипотеки и пр.).

Вся процедура подписания и регистрации договоров жестко регламентирована банком. Поэтому заемщику обязательно следует ознакомиться заранее с текстами всех договоров, особенно в части, касающейся исполнения обязательств, в т.ч. в случае наложения взыскания на заложенную квартиру, а также с правилами использования заложенного имущества.

В настоящее время банки широко используют закладную, потому что она удобна в обращении, особенно при передаче прав по ней. Закладная – это именная ценная бумага, удостоверяющая право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств. По сути, закладная заменяет договор ипотеки. Поэтому особенно важно проверять все условия, указанные в закладной, на соответствие кредитному [договору](#) . Как показывает практика, незначительная опечатка в одном из существенных условий закладной может повлечь приостановление государственной регистрации права собственности на приобретаемый объект недвижимости.

Помните, что Вы имеете право требовать предоставления образцов всех документов по сделке, которые вы должны будете подписать, для предварительного ознакомления и изучения. Особенно проверьте наличие в кредитном ипотечном договоре базовых условий вашей защищенности - см. раздел 3.4, Таблица 2, Таблица 3.

Читайте договор до его подписания – не торопитесь, вы имеете право на детальное изучение и получение пояснений до полного понимания содержания договора. При необходимости проконсультируйтесь с юристом относительно Ваших прав и обязательств по данному договору.

В частности, обратите особое внимание на следующие пункты договора:

Наличие единовременных и (или) ежемесячных комиссий за обслуживание (ведение) ссудного счета, выдачу, а также за рассмотрение заявки на предоставление кредита.

Порядок досрочного погашения кредита – нет ли запрета или моратория на досрочное погашение.

Санкции за нарушение своевременного погашения задолженности (штрафы, пени - сроки их начисления).

Требование досрочного погашения остатка долга единовременно в короткий срок (условия, когда банк может к этому прибегнуть).

Изменение условий по кредиту со стороны банка в одностороннем порядке (не законно) после подписания договора.

Обязательство заемщика страховать риски (эти условия могут порождать новые долги).

Право судиться по месту нахождения заемщика (а не банка).

Кроме того, имейте в виду, что включение банком в кредитный договор дополнительных условий досрочного возврата кредита нарушает права потребителя и является административным правонарушением. Таким дополнительными условиями досрочного возврата кредита, например, могут являться:

грубое нарушение заемщиком правил пользования квартирой, ее содержания и ремонта, в том числе несанкционированной перепланировки и/или переоборудования;

невыполнение обязанности по уплате установленных действующим законодательством Российской Федерации налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, если, по мнению кредитора, такие неплатежи могут привести к обращению взыскания на предмет ипотеки.

Если в заключенном Вами договоре содержится одно или несколько несправедливых условий, **законодательство позволяет признать такие положения недействительными.** Вы имеете право обратиться в банк с требованием об исключении пунктов договора, которые нарушают Ваши права и законные интересы. При неисполнении банком требования, Вы имеете право обратиться с иском в суд.

Страхование при ипотеке – это особая статья

При получении ипотечного кредита вопрос о страховании ряда рисков встанет для заемщика обязательно. И хоть обуславливать получения кредита заключением договора страхования жизни и здоровья заемщика банк не имеет права, получить выгодный ипотечный кредит без такого страхования вам вряд ли удастся.

Но так ли это плохо? Страховка призвана действительно помочь заемщику в трудной ситуации или защитить его родственников в случае преждевременной смерти заемщика или потери им трудоспособности. При том, что чаще всего ипотека – это решение жилищного вопроса всей семьи – обезопасить себя действительно важно.

Итак, по закону заемщик обязан страховать только предмет залога от повреждения и полного уничтожения. Но банки-кредиторы, как правило, требуют, чтобы заемщик дополнительно страховал свою жизнь и трудоспособность и риск утраты права собственности на жилье (титул).

Помните: вы имеет право выбирать страховую компанию самостоятельно, а не по указке банка. Потратьте время, сравните не только размеры выплат, но и различные условия страхования. Порой, это более важно, чем экономия в 1 %.

Если Вы решили воспользоваться страховкой, предложенной банком, то помните – это отдельная услуга и отдельный договор – читайте его внимательно и обратите внимание на следующие моменты:

Наличие у банка альтернативных программ страхования

Возможно, банк имеет несколько вариантов страховок, используйте ваше право выбора.

Страховые платежи увеличивают полную стоимость кредита

Проверьте, учтена ли страховка и в каком размере в расчете полной стоимости кредита.

Порядок платежей по страховке и как это соотносится с графиком погашения кредита

Уточните, на какой счет перечисляются страховые платежи (на счет банка или страховой компании). Это важно в затруднительном финансовом положении: если по договору вы должны оплачивать страховку со счета банка, но не сможете внести сумму, равную очередному страховому платежу, то банк перечислит страховку из кредитных средств в любом случае, и за вами будет числиться кредитный долг.

Кто является выгодоприобретателем при страховании жизни

При страховании от несчастного случая, если выгодоприобретателем является банк – то

вы покрываете только риски невозврата кредита. А если выгодоприобретателем являетесь вы, то вы можете самостоятельно определить риски и страховую сумму, а при несчастном случае из страховых средств вы сможете и погасить кредит (или его часть), и потратить на восстановление здоровья.

Кто является выгодоприобретателем при страховании вашего имущества

В этом случае, если выгодоприобретателем является банк – то вы также страхуете только кредитную составляющую. То есть, если от несчастного случая пострадает ваша квартира, то вы получите от страховой компании только средства на выплату долга банку. Но никаких денег на ремонт и восстановление жилья не будет. А если выгодоприобретателем являетесь вы и страхуете имущество на полную стоимость, то в этом случае вы сможете и с банком расплатиться, и ремонт осуществить.

Что является страховым случаем при вашем страховании

Это важный пункт любого страхования. Может так оказаться, что выплачивая регулярно страховые платежи при страховании «от потери работы», вы не сможете воспользоваться услугами страховой компании при увольнении с работы «по собственному желанию». Вероятнее всего, на такие случаи страховка не распространяется. Но именно эта причина увольнения самая популярная (даже при вынужденном увольнении).

А в других договорах страховые компании признают страховым случаем даже беременность и роды. А это значит, что в подобной, несомненно, важной для каждой семьи ситуации, можно будет не думать о погашении ипотеки, а направить деньги на более важные цели. Выплата же кредита временно перейдет в обязанность страховщика.

Какие риски следует застраховать еще

Побеседуйте с хорошим страховщиком. Возможно, оценив свою текущую ситуацию, вы

задумаетесь о страховании других рисков, например, «ответственности перед третьими лицами». Это полезно, если планируете ремонт с перепланировкой. Возможно, страховая премия несильно увеличит ваши текущие расходы по ипотеке. Напротив же, непредвиденные выплаты соседям из-за ошибочных действий ваших ремонтников могут существенно повлиять на финансовую стабильность вашей семьи.

Выбирайте кредит в той валюте, в которой получаете доход

Основные рекомендации специалистов по выбору валюты кредита сводятся к тому, что кредит стоит брать в той валюте, в которой вы получаете доход. Не обращайте внимания на то, что процент по валютным кредитам ниже. Главным риском валютного кредита является риск колебания валютного курса.

Важно помнить, что данный риск напрямую зависит от срока кредитования. Прогнозы относительно стоимости валюты не делаются на срок более года. А значит, при долгосрочном ипотечном кредите развития событий никто предсказать не сможет.

Способы же погашения **валютного кредита**, ничем не отличаются от невалютных кредитов. Выбор, конечно, за вами. Но можно точно сказать, в каких случаях от оформления кредита в валюте лучше воздержаться:

если срок кредитования превышает 12 месяцев;

если оформляется кредит на крупную сумму, поскольку курсовая разница может существенно изменить сумму задолженности, а это уже совершенно другие траты;

если доля ежемесячного платежа превышает 30% дохода, в этом случае колебание курса валют может поставить под угрозу вашу платежеспособность;

если кредитная программа предполагает плавающую процентную ставку, т.к. вы не

сможете точно прогнозировать финансовую нагрузку на семейный бюджет.

Как выбрать между аннуитетным или дифференцированным платежом

Аннуитетные и дифференцированные платежи имеют одну принципиальную разницу:

При аннуитетном платеже вы будете каждый месяц платить одну и ту же сумму. При этом ежемесячно вы будете погашать все начисленные вам проценты, а сумма основного долга будет включаться по остаточному принципу (т.е. доля основного долга вначале будет заметно меньше процентов, постепенно увеличиваясь).

При дифференцированном платеже каждый месяц сумма выплаты будет уменьшаться.

Аннуитетный платеж проще для понимания заемщиком. Есть фиксированная сумма - ее и надо платить. Дифференцированный платеж сначала возлагает на должника более тяжелую нагрузку, чем аннуитетный, но с годами становится меньше и в итоге заметно снижает общую сумму процентов. Т.е. при равных сроках кредит с дифференцированными платежами обходится дешевле (например, на периоде в 10 лет, общая сумма процентов за весь период кредитования при дифференцированных платежах может быть примерно на 30% меньше, чем при аннуитетных).

При этом, конечно, следует учитывать и ваш личный план по погашению кредита. Если вы планируете досрочное погашение (по «собственному графику»), то преимущества дифференцированных платежей будут не столь существенны.

К сожалению, нежелание разобраться в таких вещах прямым образом стоит вам ваших собственных денег. Не поленитесь просчитать наиболее приемлемую для вас схему погашения.

Досрочное погашение - это ваше право, и банк не должен брать за это штраф

Вы имеете право досрочно погасить кредит или его часть. Это, безусловно, выгодно для заемщика, так как облегчит его процентное бремя. Так как банк может считать, что ему это менее выгодно, есть вероятность, что он потребует от вас уплаты комиссий. Помните, что это незаконно.

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

Банк не имеет права брать с вас деньги за отказ от кредита!

Если вы подали заявку на кредит, но потом передумали, вы имеете право не пользоваться кредитом без штрафных санкций.

Согласно статьям 25 и 32 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» вас не могут каким-то образом понуждать ни к принятию суммы кредита, ни к уплате штрафа за отказ от получения. По общему правилу вы вправе отказаться от получения кредита полностью или частично, уведомив кредитора до определенного договором срока предоставления.

Оценка чистоты сделки – не попадитесь на удочку!

В рамках процедуры выдачи ипотечного кредита банк рассматривает документы на квартиру и оценивает ее чистоту. Банковская проверка не просто очередная бюрократическая препона на пути к получению кредита. Именно специалисты способны выявить проблемные квартиры и уберечь вас, а, в конечном счете, и себя, от мошенников. Однако не все банки проводят эту процедуру добросовестно.

Помните, что несмотря на банковскую проверку, все риски по приобретению «нечистой квартиры» - остаются вашими рисками. Не надейтесь только на банк – привлекайте специалистов (юристов, риэлторов), займите активную позицию – изучайте документы,

сверяйте данные – будьте внимательны. Не забывайте также, что именно на минимизацию этого риска направлено страхование риска потери собственности. Но даже страховка не уберезет вас от всех проблем – проверьте по возможности все сами.

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

Если вы не можете погашать кредит, то события, скорее всего, будут развиваться так:

сначала банк напомнит вам о необходимости оплатить задолженность,

потом вам обязательно позвонит сотрудник безопасности банка и в уже более настойчивой форме потребует погашения кредита,

затем вы получите уведомление по почте,

наконец – судебное разбирательство или общение с коллектором.

Не совершайте типичную ошибку должников – не скрывайтесь от разговора с банком. Иначе ваш долг может увеличиться в два или три раза (из-за штрафов и пеней).

Для начала вам 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. Но 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.

Не хватайтесь за предложение о реструктуризации долга как за спасительную соломинку!

Будьте внимательны! В большинстве случаев предложения о реструктуризации долга (рефинансировании кредитов, перекредитовании) кажутся выгодными лишь на первый взгляд. Это один из способов банков переманивать кредитоспособных клиентов. 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. Вникнув в суть договора по реструктуризации, вы сможете заметить, что сделанные вам предложения отнюдь невыгодны и, возможно, являются еще более кабальными, чем сам кредитный договор. Знакомьтесь с предложениями банков внимательно: вникайте в суть, взвешивайте риски самостоятельно, обращайтесь за помощью к специалистам другого банка или юристам.

Обсудите с банком, как будет устроена процедура погашения ипотеки

Никто заранее не обсуждает процедуры завершения ипотеки и расходы с этим связанные. Расходы по закону делятся между банком и заемщиком поровну. А с процедурой лучше познакомиться заранее и обязательно погасить запись об ипотеке при выплате кредита.

Также стоит получить и сохранить справку о выполненных перед банком обязательствах в полном объеме. Такая справка может понадобиться при получении нового кредита или корректировки информации в бюро кредитных историй – куда банк может забыть предоставить информацию о погашении вами ипотечного кредита.