

По закону банк может наложить взыскание на заложенную квартиру несостоятельного должника, даже если это его единственное жилье.

Выбор оптимальных условий страхования

По закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» заемщик обязан страховать в пользу банка только предмет залога (на сумму не ниже суммы ипотечного кредита). Страхование дополнительных рисков – самостоятельное решение заемщика, но оно выгодно и самому заемщику, поскольку защищает его и родственников.

Правила погашения кредита

1. Не допускать просрочек.
2. Контролировать состояние кредита; желательно подключить SMS-уведомления.
3. Сообщать банку актуальные контактные данные.
4. Не прекращать выплаты по кредиту в чрезвычайных ситуациях, о проблемах с оплатой обязательно предупредить банк письменно.
5. Когда кредит погашен – получить от банка письменный документ о его погашении (справку, акт сверки задолженности и т.п.).
6. При отзыве лицензии (банкротстве) банка продолжать выплаты по кредиту, сохраняя все квитанции об оплате (информация – на сайте АСВ).

Что делать при потере возможности выплачивать кредит

1. Письменно сообщить в банк о сложившейся ситуации, постараться договориться о новых условиях (реструктуризации долга).
2. Проверить условия договора страхования (если есть) – возможно, это страховой случай.
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. В случае отказа банка реструктурировать долг или нарушения им договора – обращаться в Банк России, финансовому омбудсмену, в суд.

хочумогузнаю.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.

Контакты для обращений

Роспотребнадзор
www.rosпотребнадзор.ru

Банк России
www.cbr.ru

Финансовый омбудсмен
finomb@arb.ru

Бесплатная горячая линия Роспотребнадзора для потребителей финансовых услуг
8 800 100 2926



правила пользования основными финансовыми услугами



РОСПОТРЕБНАДЗОР
ИНФОРМИРУЕТ

ипотечный кредит

хочу квартиру



могу взять ипотечный кредит

знаю

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

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 кредите (ст. 6.1²).

Полная стоимость кредита (ПСК) — это ставка по кредиту в процентах годовых (и в денежном выражении³) с учетом всех платежей заемщика по кредиту, связанных с его получением, обслуживанием и возвратом. Полная стоимость ипотечного кредита определяется в соответствии с законом о потребительском кредите³.

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

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

² Федеральный закон «О внесении изменений в статью 9.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» от 05.12.2017 № 378-ФЗ, вступает в силу с 24.06.2018.

³ Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» от 21.12.2013 № 353-ФЗ.

Банковская оценка «чистоты сделки» — не гарантия: следует дополнительно проверять всю информацию.

Оценка своих возможностей и рисков

Заемщик должен оценить свои возможности ежемесячно погашать кредит на протяжении всего срока договора. Необходимо сформировать финансовый резерв для чрезвычайных ситуаций (потеря работы, болезнь и пр.) не меньше суммы трехмесячного дохода, а также оценить способы снижения возможных рисков (страхование, наличие других активов для реализации в случае необходимости и др.).



Кредит нужно брать в валюте дохода. Главный риск валютного кредита — колебания валютного курса. Чем больше срок кредитования, тем выше риск. С 24.06.2018 банки обязаны включать в договора с заемщиками предупреждение о рисках заемщика, если валюта займа и валюта дохода не совпадают¹.

Ипотечный кредит — это надолго. Следует внимательно изучить условия кредитных договоров разных банков.

¹ Федеральный закон «О внесении изменений в статью 9.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» от 05.12.2017 № 378-ФЗ, вступает в силу с 24.06.2018.

Выбор банка и кредитного предложения

Для выбора выгодного кредита нужно сравнить предложения разных банков по основным параметрам: надежность банка, ставка, ПСК, суммы дополнительных платежей.



От кредита можно отказаться до его получения или вернуть досрочно без санкций со стороны банка.

Условия необходимо изучить до подписания

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

При получении ипотечного кредита речь идет фактически о четырех отдельных сделках

Купля-продажа квартиры на кредитные средства	Договор купли-продажи квартиры
Залог (ипотека) купленной квартиры	Договор об ипотеке купленной квартиры, закладная ¹ (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

Заемщик имеет право требовать для предварительного изучения образцы всех документов по сделке, которые он должен будет подписать. Особое внимание нужно обратить на правила использования заложенной квартиры и наложения взыскания на нее.

¹ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 13.