

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

Выбор условий страхования

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

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.).

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.

hochumoguznao.ru

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 уполномоченный
finombudsman.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
- условия страхования можно выбирать
- полную стоимость кредита

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).

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.

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.

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)».

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

Оценка возможностей и рисков

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.).



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 несовпадения валюты займа и валюты дохода заемщика.

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



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

Выбор банка и кредитного предложения

Нужно сравнить предложения разных банков по основным параметрам: процентная ставка, ПСК, суммы дополнительных платежей.



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

Изучение условий договора 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 ³ (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.

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.