

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 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, постараться получить об этом справку от банка; совместно с банком погасить запись об ипотеке.
- 6 При отзыве лицензии (банкротстве) банка продолжать выплаты по кредиту, сохранять 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 необоснованного отказа банка реструктурировать долг или нарушения им договора — жаловаться в Банк России, финансовому омбудсмену, обращаться в суд.

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.

[хочумогузнаю.рф](http://хочумогузнаю.рф)

### КОНТАКТЫ ДЛЯ ОБРАЩЕНИЙ

Роспотребнадзор [www.rosпотребнадзор.ru](http://www.rosпотребнадзор.ru)  
Банк России [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)  
Финансовый омбудсмен [finomb@arb.ru](mailto:finomb@arb.ru)  
АСВ (Агентство по страхованию вкладов)  
[www.asv.org.ru](http://www.asv.org.ru)

Ипотечный кредит

КАК ПОЛЬЗОВАТЬСЯ



РОСПОТРЕБНАДЗОР  
ИНФОРМИРУЕТ

**ХОЧУ**  
квартиру

**МОГУ**  
взять ипотечный кредит

**ЗНАЮ**

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

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 кредита — колебания валютного курса. Чем больше срок кредитования, тем выше риск.



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

## 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 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 <sup>1</sup> (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. **Особенное внимание нужно обратить на правила использования заложенной квартиры и наложения взыскания на нее.**

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

**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 ипотеке<sup>1</sup>.

**Полная стоимость кредита (ПСК)** — это ставка по кредиту в процентах годовых с учетом всех платежей заемщика по кредиту, связанных с его получением, обслуживанием и возвращением. Полная стоимость ипотечного кредита определяется в соответствии с законом о потребительском кредите<sup>2</sup>.

определение



Ежемесячные выплаты по кредиту не должны превышать 30–50% месячного дохода.

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

<sup>2</sup> Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 363-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О потребительском кредите (займе)», ст. 4.