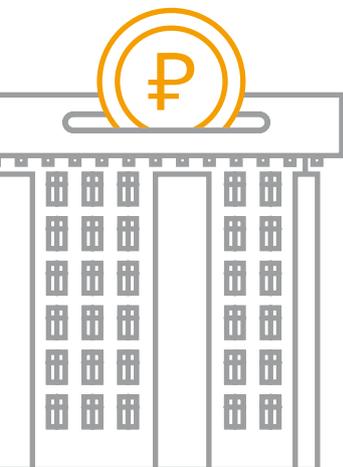


хочу могу знаю

правила  
пользования  
основными  
финансовыми  
услугами



РОСПОТРЕБНАДЗОР  
ИНФОРМИРУЕТ



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

## Правила погашения кредита



Не допускать просрочек



Контролировать состояние кредита; желательно подключить SMS-уведомления



Не прекращать выплаты по кредиту в чрезвычайных ситуациях, о проблемах с оплатой обязательно предупредить банк письменно



Сообщать банку актуальные контактные данные



Когда кредит погашен – получить от банка письменный документ о его погашении (справку, акт сверки задолженности и т.п.).



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



Письменно сообщить в банк о сложившейся ситуации, постараться договориться о новых условиях (реструктуризации долга)



Проверить условия договора страхования (если есть) – возможно, это страховой случай



Обратиться за консультацией к юристам и специалистам по защите прав потребителей



Оценить предложения разных банков по рефинансированию долга – это может быть выгодно



Обратиться в Банк России, к финансовому омбудсмену, в суд в случае нарушения банком условий договора

**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> и законом о потребительском кредите (ст. 6.1<sup>2</sup>).

**Полная стоимость кредита (ПСК)** – это ставка по кредиту в процентах годовых (и в денежном выражении<sup>2</sup>) с учетом всех платежей заемщика по кредиту, связанных с его получением, обслуживанием и возвратением. Полная стоимость ипотечного кредита определяется в соответствии с законом о потребительском кредите<sup>3</sup>.

## 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.).



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

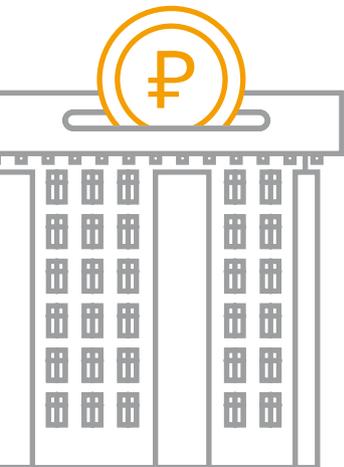
<sup>1</sup> Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

<sup>2</sup> Федеральный закон от 05 декабря 2017 г. № 378-ФЗ «О внесении изменений в статью 9.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)», вступает в силу с 24 июля 2018 г.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

Кредит нужно брать в валюте дохода. Главный риск кредита – колебания валютного курса. Чем больше срок кредитования, тем выше риск.





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

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



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 подписания договора или вернуть его досрочно без санкций банка, но проценты по кредиту за время пользования кредитом придется заплатить.

## Условия договора 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

1

Договор  
купли-продажи  
квартиры

Залог  
(ипотека)  
купленной  
квартиры

2

Договор об ипотеке  
купленной квартиры,  
закладная<sup>1</sup>  
(если предусмотрено)

Получение  
кредита  
на покупку  
квартиры

3

Кредитный договор или  
кредитный ипотечный  
договор, включающий  
соглашение об ипотеке

Страхование  
рисков,  
связанных  
с кредитом

4

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.

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

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.

### Контакты для обращений

Роспотребнадзор [www.rosпотребнадзор.ru](http://www.rosпотребнадзор.ru)  
Банк России [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)  
Финансовый омбудсмен (уполномоченный) [finomb@arb.ru](mailto:finomb@arb.ru)  
Федеральная служба судебных приставов [fssprus.ru](http://fssprus.ru)  
Бесплатная горячая линия Роспотребнадзора для потребителей финансовых услуг 8-800-100-29-26