

Что такое ипотечный кредит и как его оформить

Что такое ипотека, какой она бывает, как учесть все риски, кому принадлежит купленная в ипотеку недвижимость и как не переплатить проценты? Рассказываем, что делать перед тем, как взять ипотечный кредит и после того, как вы на него уже решились.



Ипотека — это залог недвижимости. То есть ипотечный кредит означает, что вы берете у банка деньги под процент (кредит), а гарантией того, что вы вернете эти деньги, становится залог вашего недвижимого имущества: дома, квартиры, земельного участка.

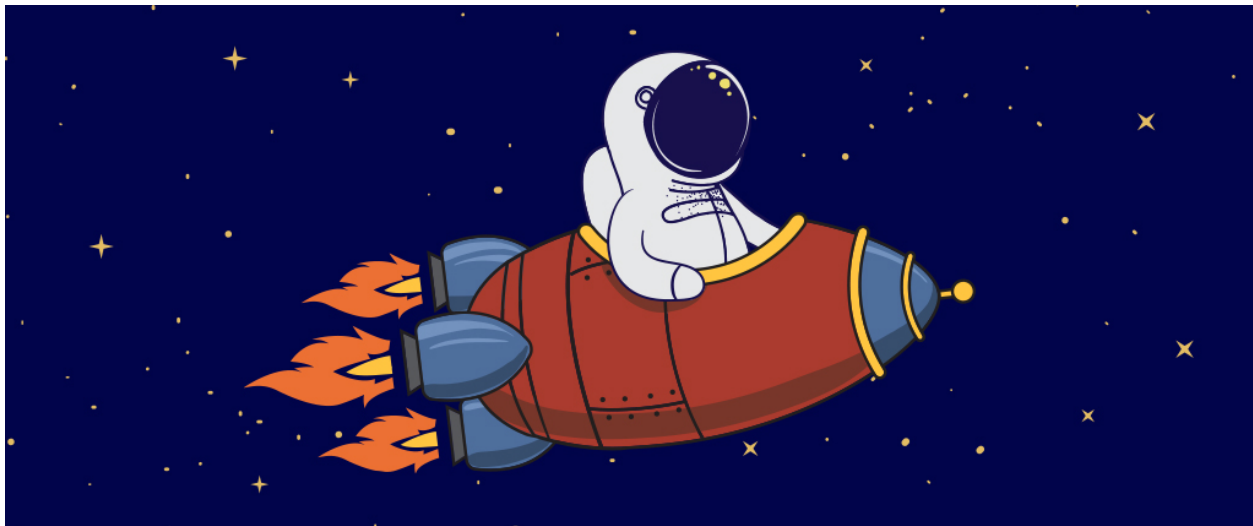
Ипотеку обычно воспринимают как кредит на приобретение жилья. В этом случае в залог идет квартира (дом), приобретенная на деньги, полученные от банка. Но это только один, пусть и самый распространенный, вид ипотеки.

Также вы можете заложить недвижимость, которая вам уже принадлежит, и взять у банка деньги на новую квартиру или дом. Более того, взять ипотечный кредит можно не только на покупку жилья, но и на его ремонт, строительство и другие цели без их указания.

Ипотечный кредит оформляется или одним договором, или двумя: кредитным договором и договором об ипотеке, то есть о передаче недвижимости в залог банку.

Существуют льготные ипотечные программы с господдержкой. Например, для [семей с детьми](#) и для [покупателей жилья на Дальнем Востоке](#). Подробнее об этих программах можно узнать на сайте госкорпорации [ДОМ.РФ](#).

Недвижимость — это объекты, прочно связанные с землей, которые нельзя переместить в пространстве без ущерба для них. Согласно закону, воздушные и морские суда, а также космические объекты — тоже недвижимость (хотя они могут перемещаться). Так что если у вас во владении есть космический корабль, теоретически вы можете заложить в ипотеку и его.



Что нужно выяснить перед тем, как брать ипотечный кредит?

Обычно в ипотечный кредит берут большую сумму на много лет, так что это всерьез и надолго. Поэтому перед тем как ее взять, нужно ответить себе на следующие вопросы:

1. Сколько у меня денег на первоначальный взнос и какую сумму мне нужно взять в кредит?

Как правило, в ипотечных договорах есть условие, по которому часть стоимости вы должны заплатить сами, — так называемый первоначальный взнос. Например, 30% от стоимости квартиры вы должны оплатить за счет собственных средств, а 70% вам выдает банк в кредит.

2. Какую часть своего дохода я готов ежемесячно отдавать банку для погашения кредита и в течение какого периода мне по силам это делать?

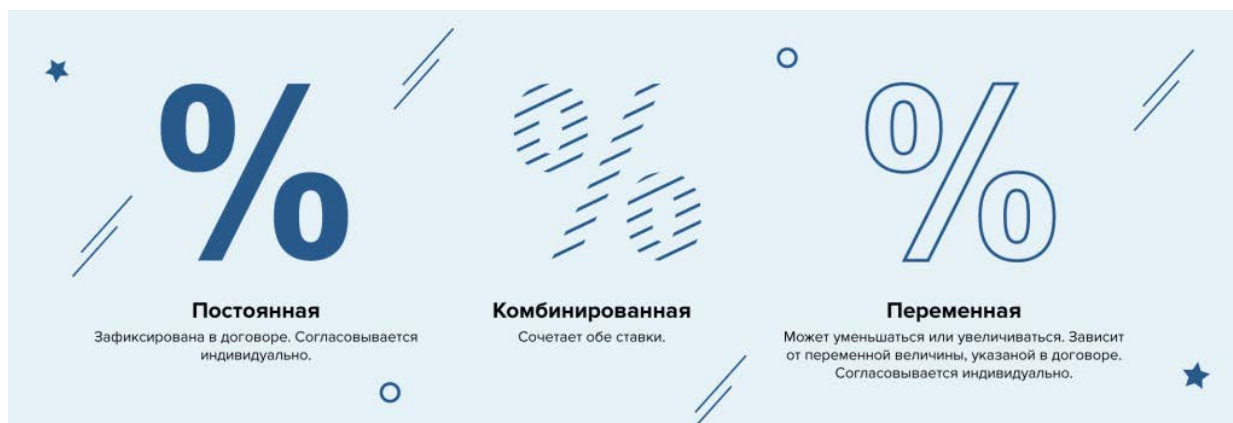
- Оцените свои доходы и грядущие расходы.
- Если ваши платежи по кредиту будут превышать $\frac{1}{2}$ вашего годового дохода, то есть риск не справиться с выплатой кредита.
- Не торопитесь, будьте разборчивы и сравните предложения разных банков, внимательно изучите условия договора. Убедитесь, что каждый пункт вам понятен.

С 30 января 2020 года во всех новых договорах ипотечного кредитования должна быть таблица, в которой указываются индивидуальные условия кредита для каждого клиента — в частности, сумма, валюта, срок кредита, процентная ставка, размер штрафов и другие параметры.

Структура таблицы едина для всех банков, микрофинансовых организаций (МФО) и кредитных потребительских кооперативов (КПК). Всего в ней 16 пунктов, и ни один из них нельзя исключить. Изучить все пункты можно в [приложении](#) к указанию Банка России.

Общие условия для всех клиентов, например, права и обязанности заемщика и кредитора, в договоре по-прежнему изложены обычным текстом.

Виды процентных ставок по ипотечному кредиту



Если размер платежей меняется, банк обязан направить вам уточненный график (способ доставки прописан в вашем договоре). Пока вы его не получите, платите по старому графику. Задним числом поменять суммы платежа банк не может.

Полная стоимость кредита (ПСК) в процентах годовых и в рублях (или другой валюте, в которой вы берете кредит) указывается на первой странице договора в верхнем правом углу. В ней учтены все ваши расходы по кредиту: основной долг и проценты по кредиту, а также другие взносы, которые вы должны будете платить банку по договору.

3. Как я буду погашать кредит?

Платежи по ипотечному кредиту состоят из двух частей: оплаты части суммы кредита (основного долга) и процентов за кредит.

Не забудьте про остальные расходы: вам придется заплатить государственную пошлину за государственную регистрацию ипотеки и оплатить страхование заложенного имущества.

Банк не может брать с вас оплату за выполнение своих обязанностей при оформлении и обслуживании кредита, а также за услуги, которые банк оказывает вам в собственных интересах. Например, за рассмотрение заявки на кредит.

Ипотечку погашают дифференцированными или аннуитетными платежами. Не спешите пугаться — мы объясним, что значат эти слова.

Дифференцированные платежи — вы ежемесячно возвращаете фиксированную часть основного долга плюс платите проценты за непогашенную часть долга. Каждый месяц платеж уменьшается, и за весь срок кредита вы тратите на проценты меньше, чем при аннуитетных платежах. Но сначала платежи по кредиту будут ощутимо больше по сравнению с платежами в конце срока.

Аннуитетные платежи — вы ежемесячно платите равные суммы. Вы поэтапно гасите основной долг: его доля в составе аннуитетного платежа увеличивается с каждым месяцем, а размер процентов за очередной месяц пользования кредитом, соответственно, уменьшается. С постоянной суммой платежа по кредиту удобнее планировать собственный бюджет.

Способ платежа предлагает банк и указывает его в договоре — поэтому внимательно изучайте условия различных банков и выбирайте наиболее удобные для вас. Также банк обязан дать вам график с информацией о суммах погашения основного долга и процентов и о датах платежей (или схему их определения) и назвать общую сумму выплат за время действия договора.

И при дифференцированных, и при аннуитетных платежах проценты уплачиваются за фактический срок пользования кредитом.

Примеры расчета дифференцированных и аннуитетных платежей

Расчеты носят приблизительный характер. Для точного расчета необходимо знать точное количество календарных дней в процентном периоде и календарном году.

Например, вы берете ипотечный кредит на сумму 5 000 000 рублей сроком на 15 лет (180 месяцев) под 12% годовых. График платежей по такому кредиту в первый год будет следующим:

Дифференцированный платеж

Остаток задолженности к концу первого года платежей по кредиту составит 4 666 667 рублей. При дифференцированных платежах сумма основного долга по кредиту, как правило, выплачивается равными

долями (в приведенном примере: 5 000 000 рублей / 180 месяцев = 27 778 рублей в месяц). Проценты по кредиту начисляются на остаток задолженности, с уменьшением задолженности размер платежа ежемесячно уменьшается. То есть в первый месяц кредита проценты начисляются на сумму 5 000 000 рублей, а в следующий месяц — уже на сумму 4 972 222 (5 000 000 рублей — 27 778 рублей) и так далее.

Аннуитетный платеж

Остаток задолженности через год составит 4 873 068 рублей. При аннуитетных платежах ежемесячно уплачиваются одинаковые суммы (60 008 рублей). В начале срока кредита они существенно меньше, чем платежи при дифференцированном способе погашения, а в конце, наоборот, больше.

4. Какие есть риски и как их снизить?

Можно выделить несколько основных рисков.

Потеря/снижение дохода

Потеряли работу, вам снизили зарплату, выросли расходы — такое может случиться с каждым. Именно поэтому перед тем, как обратиться в банк за ипотечным кредитом, следует тщательно оценить свое финансовое положение в долгосрочной перспективе. Например, если вы планируете завести ребенка, стоит учесть, что как минимум на время декрета доходы семьи уменьшатся.

Рост инфляции, изменчивость процентных ставок по ипотеке и рыночных показателей, к которым эти процентные ставки могут быть привязаны, также могут повлиять на вашу способность погашать кредит.

Предвидеть все невозможно. Но можно создать финансовую подушку безопасности в размере 3–6 месячных доходов семьи. Это поможет пережить временные финансовые трудности или приспособиться к новым условиям.

Валютный риск

У вашей зарплаты и ипотечного кредита разная валюта? Если обменный курс резко падает, вы платите больше. Поэтому стоит брать кредит в той валюте, в которой вы получаете доход. Даже если ставки по валютным кредитам ниже, чем по рублевым.

Снижение стоимости или повреждение недвижимости, которая находится в залоге

В кризис цена на жилье может резко упасть. Если вдруг вы не сможете вносить платежи по кредиту и заложенное имущество придется продать, то вырученных средств может не хватить для погашения кредита. То есть существует вероятность остаться без недвижимости и при этом по-прежнему быть в долгу перед банком.

Самое печальное — если что-то случится с самим с жильем, например пожар. Мало того, что вы лишитесь своего дома или квартиры, — еще и банк может попросить выплатить весь кредит досрочно. Ведь в этом случае у него не будет гарантий, что он получит назад свои деньги.

Защита от этих рисков — страхование. Поэтому чаще всего страховка — обязательное условие ипотечного кредитования.

5. От чего можно застраховаться?

Банки обычно настаивают на нескольких видах страхования:

Страхование предмета залога

По закону вы обязаны застраховать имущество на его полную стоимость за свой счет и в пользу кредитора (банка), если в договоре ипотеки не прописаны другие условия. А если вы внесли первоначальный взнос, то имущество страхуется минимум на сумму кредита.

Страхование жизни и здоровья заемщика

Банк также хочет быть уверен, что кто-то будет платить по кредиту, даже если с вами что-то случится. Поэтому довольно часто заемщикам предлагают застраховаться от несчастного случая. Тогда в случае тяжелой болезни или смерти заемщика страховщик частично или полностью погасит кредит за него. Это добровольное страхование, но если вы от него откажетесь, банк может повысить процент по ипотеке или вообще не выдать кредит.

Страхование финансового риска

У банка есть право застраховать финансовый риск возникновения убытков в случае, если денег от продажи заложенного имущества будет недостаточно для погашения кредита. Но банки не всегда пользуются этим правом.

Как оформить ипотеку?

Если вопросы из предыдущего раздела не вызвали затруднений, вы оценили все риски и точно знаете, как действовать в случае проблем с доходом, то можно приступить к оформлению ипотечного кредита.

1. Выберите банк

Сравните предложения разных банков. Учитывайте не только процентную ставку по ипотеке, но и другие расходы, например оплату страховок и услуг независимого оценщика. Выясните, насколько удобно вам будет вносить платежи: какими способами можно это делать, много ли у банка отделений и банкоматов, есть ли они рядом с вашим домом или работой.

Уточните, на какую сумму можете рассчитывать, какие документы для этого понадобятся и как быстро вам смогут выдать кредит. Возможно, одного залога недвижимости банку будет мало, и он попросит вас привлечь [созаемщиков](#) или [поручителей](#).

2. Выберите недвижимость

Этот этап обычно занимает больше всего времени. Если процесс затянется, банки могут успеть поменять условия: проценты по кредитам, минимальный размер первоначального взноса, максимальную сумму кредита, правила расчетов.

Проценты по ипотечным кредитам зависят от многих условий, в первую очередь от [инфляции](#) и [ключевой ставки Банка России](#).

Если раньше банки могли выдавать ипотечные кредиты вообще без первоначального взноса, теперь они это не делают. Чем больше вы вносите самостоятельно, тем меньше банк рискует. Ведь если вы уже сумели накопить хотя бы 10–15% стоимости недвижимости, вероятнее всего, сможете и дальше дисциплинированно платить по кредиту. Не исключено, что банки в будущем продолжат повышать этот нижний лимит.

Если вы планируете купить в ипотеку строящееся жилье, стоит учесть, что с июля 2019 года это можно будет сделать только через счет эскроу в [уполномоченных банках](#).

3. Подготовьте документы

Стандартный список документов такой:

- паспорт — ваш и ваших поручителей или созаемщиков (если они будут)

- копия трудовой книжки или трудовой договор, а также справка о доходах
- отчет об оценке недвижимости, которую вы покупаете, кадастровый и технический паспорта
- паспорт продавца и документы, которые подтверждают его права на недвижимость
- или договор участия в [долевом строительстве](#)

Банк может потребовать и другие документы, полный список он должен сообщить вам заранее.

4. Заключите сделку

Когда вы и продавец соберете все бумаги, отнесите их в банк на проверку. В большинстве случаев можно отправить копии документов по электронной почте и не тратить время на посещение офиса. Когда эксперты банка проверят всю информацию, с вами и с продавцом согласуют дату сделки, останется только приехать в банк и подписать договор.

Перед тем как получить кредит, нужно будет оформить страховку — как минимум на жилье-залог. Если вы решите дополнительно застраховаться от несчастного случая, процент по кредиту будет ниже.

После этого вы подписываете договор купли-продажи с продавцом и договор с банком. Иногда банки предлагают заключить одновременно два договора: о выдаче кредита и о передаче недвижимости в залог банку.

5. Рассчитайтесь с продавцом

Дальше идет расчет по сделке купли-продажи. В случае с ипотекой это тоже делается через банк — с помощью [банковской ячейки](#), [аккредитива](#) или [счета-эскроу](#). При любом способе банк следит за тем, чтобы сделка была проведена безопасно. Продавец точно получит свои деньги, но только после того, как переоформит на вас права собственности на недвижимость.

О чем стоит помнить, когда уже взял ипотеку?

1. Что я могу делать с квартирой?

Ипотечную квартиру вы не можете продавать, дарить или менять без согласия банка, если в договоре не указано другое. При этом сдавать в аренду такую квартиру можно без согласия банка, если иное не указано в договоре.

Вы можете завещать ваше имущество, но при получении в дар квартиры с ипотекой новый владелец принимает на себя и все связанные с ней залоговые обязательства.

2. Можно ли погасить кредит досрочно?

Вы можете погасить ипотеку досрочно полностью или частично, сообщив об этом банку не менее чем за 30 дней, если кредит вы брали не для предпринимательства. В договоре может быть указан более короткий срок.

При досрочном погашении проценты уплачиваются только за фактический срок пользования кредитом.

Банк также может потребовать от вас досрочно вернуть кредит, даже если вы соблюдаете график платежей, но при этом:

- при заключении договора знали, но письменно не предупредили, что у других людей есть права на заложенное жилье (другой залог, аренда);
- нарушаете правила пользования: делаете незаконный ремонт или создаете угрозу повреждения;
- не застраховали залог;
- отказали банку в проверке имущества;
- продали или подарили жилье без согласия банка;
- совершили преступление, и государство изымает имущество;
- жилье передано в залог другому кредитору (например, другому банку по иному кредиту), и такой кредитор принимает решение о возмещении своих убытков за счет продажи этого имущества.

Если вы откажетесь от досрочного возврата денег, банк вправе компенсировать убытки за счет принудительной продажи квартиры.

3. Можете ли вы лишиться квартиры?

Если вы не справляетесь с оплатой ипотеки, банк может обратиться в суд, чтобы за счет продажи квартиры или иного заложенного имущества покрыть свои убытки. Но если вы успеете погасить долг по кредиту до момента продажи заложенной квартиры, то процесс продажи могут остановить.

Обратите внимание, что после продажи заложенной квартиры на основании решения суда вы лишаетесь права пользоваться этим имуществом. То есть вы и все, кто там проживают, должны освободить жилплощадь. Если вы этого не сделаете, новый собственник квартиры может потребовать освободить квартиру через суд.

Если вы взяли ипотеку на приобретение или строительство того или иного жилья, его капитальный ремонт, улучшение, а также на погашение полученных ранее подобных кредитов, то забрать у вас квартиру могут только при систематическом (больше трех раз за год) нарушении сроков оплаты по кредитному договору.

Если долг по кредиту крайне незначителен и явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, суд может отклонить требование банка о погашении ваших долгов посредством продажи заложенного имущества. Но это не значит, что ипотека прекратилась — вы все еще должны.

Итак, по решению суда ваш залог продают и за счет суммы, вырученной от продажи, погашается ваш долг. Если этой суммы недостаточно, то при отсутствии договора страхования вашей ответственности (или страхования финансового риска банка) оставшаяся часть долга погашается за счет другого вашего имущества по решению суда.

4. Что делать, если я не могу платить за ипотеку?

Если вы попали в сложную жизненную ситуацию, из-за которой ваше финансовое положение ухудшилось (например, потеряли работу), то вправе взять [ипотечные каникулы](#). Вы можете уменьшить или вообще приостановить выплаты по ипотеке на срок до полугода. Это ваше право [по закону](#), и банк не может вам отказать.

Но устроить себе финансовую передышку можно лишь один раз за время кредита и только при определенных обстоятельствах — подробнее читайте в статье [«Как оформить ипотечные каникулы»](#).

Даже если у вас нет права на ипотечные каникулы по закону, вы все равно можете попробовать договориться с банком. Попросите **реструктурировать вашу задолженность**: отсрочить выплату, снизить ежемесячные платежи за счет увеличения срока кредита, изменить валюту оплаты. Банк не обязан соглашаться, но он может пойти вам навстречу и изменить условия договора.

Кроме того, вы можете **рефинансировать кредит**. То есть взять новый кредит в том же или другом банке на более приемлемых условиях (под более низкую ставку или на более долгий срок), чтобы погасить прежний долг.

Подробнее об этом читайте в статье [«Кредит есть, а денег нет. Что делать?»](#).

Все неурегулированные или спорные вопросы по ипотеке решаются в суде.

Самая крайняя мера — **банкротство**. Обратите внимание: если вас признают банкротом, то ваши долги будут погашать за счет продажи на торгах всего вашего имущества. В том числе на продажу могут выставить жилое помещение, которое находится в ипотеке. Даже если это единственное пригодное для вас и вашей семьи жилье.

5. Что еще нужно знать про ипотеку?

Закладная. Право банка на вашу ипотеку удостоверяется ценной бумагой — закладной. Она может быть составлена в любой момент до выплаты вами всей суммы долга.

Этот документ банк может продать или передать другому юридическому лицу без вашего согласия. Не стоит беспокоиться: для вас поменяются только реквизиты оплаты (банк сообщит) — сумма кредита и процентов по закону останется прежней.

Льготы. С 2018 года для семей, в которых рождается второй или третий ребенок, действует **льготная ипотека**. Государство субсидирует проценты по ипотечным кредитам свыше 6% годовых, если вы решите купить жилье на первичном рынке или рефинансировать ипотеку, которую взяли раньше.

Налоги. Вы можете получить налоговый вычет, если тратите деньги на покупку или строительство жилья. Это правило распространяется на случаи, когда деньги были получены от банка по ипотечному кредиту. Но для получения такого вычета необходимо иметь официальный доход, который облагается налогом.

Вы можете уменьшить сумму выплат подоходного налога (подтвердите право в налоговой и сообщите работодателю) или вернуть излишне уплаченные налоги (достаточно подтвердить право на вычет в налоговой).

Подробнее об этом читайте в статье [«Налоговый вычет»](#).

Вам могут компенсировать расходы на покупку жилья (сумма вычета не больше 2 млн рублей) и расходы на погашение процентов (сумма вычета не больше 3 млн рублей).

К примеру, если вы заплатили за квартиру 5 млн рублей, вам вернут 13% только от 2 млн рублей. Если квартира стоила 1,5 млн рублей, вам вернут 13% от 1,5 млн рублей. Также и с процентами по ипотеке. За 15 лет кредита вы заплатили 14 млн рублей процентов по кредиту — вам вернут 13% только от 3 млн рублей.



**Финансовая
культура**

fincult.info

<https://fincult.info>