заемщику потребуется продать заложенное жилье, его цена окажется существенно ниже, чем при покупке, и может не покрыть величину долга заемщика в случае низкого ПВ.

С 1 октября 2023 года Банк России существенно повысил макропруденциальные надбавки по ипотечным кредитам в сегментах с низким ПВ и высоким значением ПДН. Вместе с повышением с 20 сентября 2023 года требований к ПВ по государственным ипотечным программам (с 15 до 20%) это привело к тому, что доля кредитов с ПВ до 20% в выдачах значительно сократилась: с 50% в III квартале до 15% в октябре — ноябре 2023 года. Однако доля кредитов, предоставленных заемщикам с ПДН более 80%, остается высокой — около 50%.

Консервативные требования к ПВ важны для обеспечения качества ипотеки, это отражает способность заемщика накапливать средства и обслуживать кредит. Принципиально важно, чтобы ПВ формировался из собственных средств заемщика. Однако постепенно растет доля ипотечных кредитов, где заемщики могли использовать необеспеченные потребительские кредиты для финансирования ПВ (в октябре она оценочно составила 6,5%). Это создает риски чрезмерной долговой нагрузки граждан и снижения качества портфеля для банков.

***Информация подготовлена с использованием открытых Интернет-ресурсов***

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ РЕСУРС В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ <http://zpp.rospotrebnadzor.ru/>

******

**На данном портале размещено:**

* нормативная правовая база в сфере защите прав потребителей;
* сведения о случаях нарушений требований технических регламентов с указанием конкретных фактов несоответствия продукции обязательным требованиям;
* результаты проверок,
* решения судов по делам в сфере защиты прав потребителей;
* новости в сфере защиты прав потребителей;
* тематические памятки по защите прав потребителей и обучающие видеоролики;
* образцы претензий и исковых заявлений;
* ВИРТУАЛЬНАЯ ПРИЕМНАЯ, где можно задать интересующий вопрос;
* ВЕРСИЯ ДЛЯ СЛАБОВИДЯЩИХ.

**Телефон Консультационного центра по защите прав потребителей: 8 (4112) 446158 ( с 09:00 ч. до 17:15 часов, кроме субботы и воскресенья, с перерывом с 13:00 ч. до 14:00 ч.) zpp@fbuz14.ru**

**Единый консультационный центр:**

**8 800 555 49 43  (круглосуточно и без выходных дней)**

****

**ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в РС (Я)»**

**Отдел защиты прав потребителей**



**Памятка. Ипотечное кредитование.**

**г. Якутск**

Слово «ипотека» вызывает у людей разные ассоциации: одни видят в ней возможность легко решить проблемы с жилплощадью, а другие боятся перспективы пожизненно платить банкам. Реальность — как всегда между двух крайностей.

Польза ипотеки зависит от условий договора и способности рассчитать свою платёжеспособность. В статье разбираем тонкости ипотечного кредитования, изучаем преимущества и недостатки ипотеки, а также рассказываем, как взять ипотеку, как общаться с банком и какие документы понадобятся.

## Как это работает

Смысл ипотеки в том, чтобы дать заёмщику возможность совершить покупку на значительно большую сумму, чем у него есть в наличии. И обычно это приобретение собственного жилья. Собрать деньги самостоятельно — непростая  задача, особенно если параллельно приходится платить за съёмную квартиру.

Если сравнивать ипотечный кредит с обычным потребительским, у первого три характерных признака: большая сумма займа, низкие проценты и длинный срок погашения — до 35 лет. Последние два пункта позволяют сделать ежемесячный платёж доступным для клиента.

За такой продолжительный период может многое измениться: например, человек потеряет работу, заболеет или вовсе станет недееспособным. Банк рискует, и ему нужны гарантии, что деньги каким-либо способом вернутся. Поэтому он берёт в залог недвижимость: квартиру, дом, земельный участок, гараж, машино-место, даже катер или яхту — маломерные суда тоже считаются недвижимостью. Это называется обеспечением. Обеспечением может выступать как сам объект покупки, так и недвижимость, которой заёмщик уже владеет.

При этом можно свободно пользоваться предметом залога, но пока ипотека не погашена, на любую сделку с заложенной недвижимостью (аренда, продажа, дарение, обмен и т.п.) потребуется согласие банка. А если платежи по договору прекратятся, то банк заберёт объект и выставит на торги, чтобы вернуть свои деньги.

Чтобы понять, какую ссуду предоставить, банк попросит клиента оценить залог. Обязательное условие — размер выданного кредита не должен быть больше оценочной стоимости залогового жилья, чаще всего ссуда составляет 60–80%. Так банк перестраховывается на случай снижения цен на рынке недвижимости.

Клиент должен доказать и серьёзность своих намерений, поэтому ссуду обычно не выдают на всю сумму покупки. Покупатель должен подтвердить свою платежеспособность, самостоятельно сделав первый взнос: сейчас минимальный первоначальный взнос составляет в среднем 20–30% от общей стоимости жилья. Чем больше размер взноса, тем выше вероятность, что заявку одобрят и предложат выгодные условия.

Также банк попросит предоставить документы с места работы для подтверждения дохода и обязательно проверит кредитную историю.

**Какие законы регулируют ипотеку**

В современной России ипотечное кредитование появилось в 1998 году. **Основной закон — №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.98**. В нём прописаны основные понятия, порядок заключения договора, перехода прав собственности и регламентировано, что может быть объектом ипотеки.

**Особые положения**. В Гражданском кодексе РФ содержится описание нюансов различных видов сделки с применением ипотеки.

**Ограничение выплат.**

 Ипотечная ссуда — это частный случай банковского кредита, поэтому на неё распространяется действие №353-ФЗ от 21.12.13 о полной стоимости потребительских кредитов (ПСК) Центробанк рассчитывает среднерыночный размер ПСК и публикует его раз в три месяца. Это показатель всех ваших будущих расходов по договору,  банки не имеют права её превышать больше чем на треть.

В ПСК входят все обязательные платежи по договору: долг с процентами, комиссия за выдачу, открытие и обслуживание счёта.

Проверить ПСК легко — по требованию [ст. 6 ФЗ №](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155986/e52bee2d092465172cd750d5a23927f45bb3d017/#:~:text=%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BF%D0%BE%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%BA%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B0%20(%D0%B7) 353 «О кредитах» она печатается в верхней части первого листа договора.

Поскольку выдачей ссуд занимаются банки, конкретные требования и порядок получения остаются на их усмотрение — главное, чтобы не было противоречий с законодательством.

## Ипотечные программы: какие доступны

До сих пор существовало сразу пять ипотечных программ, благодаря которым кредиторы могли существенно снизить процентную ставку и сэкономить на переплате. Например, в 2023 году на льготные программы пришлось более половины всего ипотечного рынка. Но в 2024 году многое изменилось.

### Семейная ипотека

Эта программа была доступна семьям с детьми с 2018 года, за это время в условия много раз вносили поправки — расширяли круг заёмщиков. В 2024 году действие семейной ипотеки продлили до 2030-го, но условия сильно изменились — ставка выросла до 6%, да и претендовать на неё может теперь сильно ограниченный круг лиц.

На момент написания этой статьи семейная ипотека доступна:

* семьям с хотя бы одним ребёнком в возрасте до 6 лет;
* проживающим в городах численностью до 50 тыс. человек и имеющим двух несовершеннолетних детей;
* проживающим в регионах с низким объёмом строительства или в регионах с индивидуальными программами развития, имеющие двух несовершеннолетних детей;
* с ребёнком-инвалидом любого возраста.

Это касается и родителей усыновлённых детей.

Условия кредита:

* ставка 6% для всех регионов;
* первоначальный взнос от 20%;
* можно использовать маткапитал;
* максимальная сумма кредита — до 12 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской области и Ленинградской области, до 6 млн рублей — для остальных регионов.

### Дальневосточная ипотека

Эта программа пока не претерпела никаких изменений. Действует она с 2020 года и доступна всем россиянам. Дальневосточная ипотека позволяет оформить кредитование под 2% на весь срок при покупке или строительстве жилья на территории одиннадцати субъектов Дальнего Востока. Программа действует до конца 2030 года.

Кому доступна:

* супругам не старше 36 лет в официальном браке;
* не состоящим в браке родителям не старше 36 лет с несовершеннолетним ребенком (в том числе усыновленным);
* участникам программы «Дальневосточный гектар» (в этом случае потратить кредит можно только на строительство дома на полученном участке);
* участникам программы «Повышение мобильности трудовых ресурсов» в субъектах из состава ДФО;
* медработники и учителя, работающие в государственных организациях на территории ДФО (с 1 июня 2024 года стаж не имеет значения);
* работники предприятий оборонно-промышленного комплекса на территории Дальнего Востока;
* участники СВО и члены семей военнослужащих, погибших во время спецоперации;
* граждане России, переселённые с территории Украины, ДНР, ЛНР, проживающие в ДФО.

По этой программе можно купить квартиру у застройщика, строящийся индивидуальный дом, вторичное жильё на сельских территориях или на территории Магаданской области и Чукотсткого автономного округа, а также вторичное жилье в моногородах на территории ДФО.

**Кредит на жилье под 2% годовых: все о дальневосточной и арктической ипотеке**

Условия кредита:

* ставка до 2%;
* первоначальный взнос от 20%;
* можно использовать маткапитал;
* максимальная сумма кредита — до 6 млн рублей (можно увеличить до 9 млн рублей, если заёмщик собирается купить или построить жильё более 60 кв. метров на первичном рынке);
* максимальный срок кредитования — 20 лет;
* рефинансировать старую ипотеку по программе нельзя.

**Важно:**На момент получения кредита заёмщик не обязан жить на территории ДФО. Но после оформления права собственности необходимо зарегистрироваться в жилье не позднее чем через 270 дней. Документы нужно предоставить банку. Срок действия прописки — не менее пяти лет.

Банк России повысил с 1 марта 2024 года надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам, чтобы ограничить риски закредитованности граждан.

Совет директоров Банка России, принимая это решение, исходил из следующего.

В ипотечном кредитовании наблюдается существенное ухудшение стандартов кредитования на фоне быстрого роста кредитования. За два года доля кредитов, предоставленных заемщикам с показателем долговой нагрузки (ПДН) более 80%, выросла почти в два раза и составила 47% в III квартале 2023 года. Кредиты для приобретения жилья с низким (до 20%) первоначальным взносом (ПВ) достигли 50% от всех ипотечных выдач.

Широкое использование льготных программ, которые действуют только в отношении нового жилья, привело к значительному росту цен на первичном рынке и отрыву их от вторичного рынка (разница в ценах в среднем по стране достигла 42%). Если