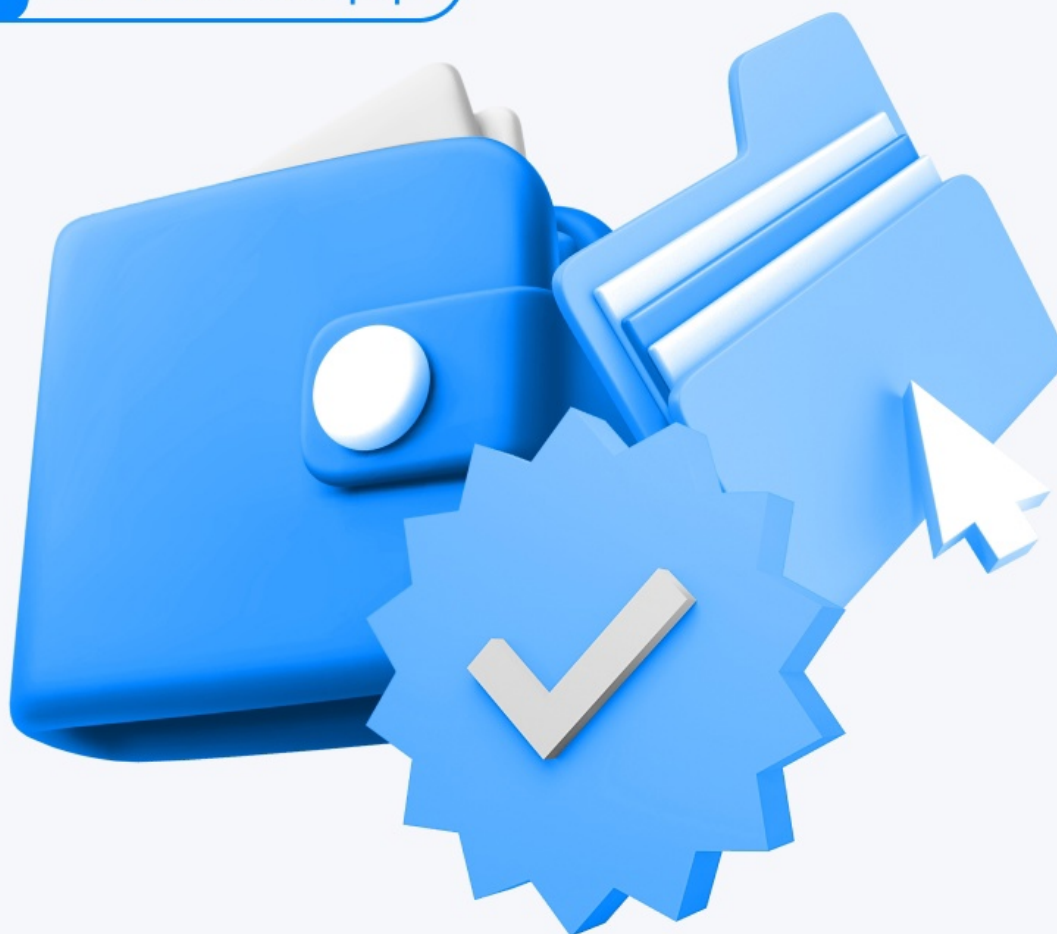


объясняемрф

РФ



## Ипотечный стандарт:

что нужно знать, когда берёшь кредит на жильё

# Прозрачные сделки

РФ



Для привлечения покупателей некоторые банки и застройщики использовали схемы, которые могли нести скрытые риски для заёмщиков.

Теперь в ипотечном стандарте указано, какие сведения банк обязан раскрыть клиенту в понятной форме до заключения договора и о каких рисках предупредить.

## **Рекомендовано заключать договоры ипотечного кредита:**

- ★ на срок не более 30 лет
- ★ на сумму не выше 80% справедливой стоимости недвижимости

# Ипотека от застройщика

РФ

## Было

**Покупателю обещали пониженную ставку по ипотеке.** При этом застройщик завышал стоимость жилья и долг заёмщика. Банку он компенсировал недополученные доходы по процентам.

## Стало

**Банкам запретили** устанавливать пониженную ставку и получать за это вознаграждение от застройщика, если из-за этого растёт цена квартиры.

# Кешбэк при покупке

РФ

## Было

**Иногда банки в составе первоначального взноса учитывали кешбэк**, который «возвращался» покупателю после покупки недвижимости. Эта схема тоже работала за счёт завышенных цен на квартиры.

## Стало

**Кешбэк больше нельзя использовать в составе первоначального взноса** — эту долю недвижимости покупатель может оплатить только сам. При этом он может использовать как собственные накопления, так и, например, материнский капитал.

# Аккредитив вместо счетов эскроу



## Было

Выданные по ипотечному кредиту деньги банки могли направлять не на счёт эскроу\*, а на аккредитивный. В этом случае средства заёмщика не были защищены системой страхования вкладов.

\* **Счёт эскроу** — специальный счёт, на котором деньги покупателя хранятся до выполнения обязательств продавцом.

## Стало

От заёмщика нужно согласие, если его деньги будут размещаться на аккредитиве больше 30 дней.



# Комиссия за понижение ставки

**Было**

**Стало**

Банки должны сообщать заёмщику о разнице в полной стоимости кредита с такой скидкой по ставке и без неё.

Если кредит удастся погасить досрочно, то банк должен вернуть часть вознаграждения за тот период, в который покупатель не воспользовался сниженной ставкой.

**А с 1 июля 2025 года** брать с заёмщика такое вознаграждение будет запрещено.

Заёмщику **предлагалась сниженная ставка по кредиту**, если он выплатит банку одномоментное вознаграждение. Это невыгодно, если покупатель гасит ипотеку досрочно, а ставка снижена на весь срок кредита.

# Что делать, если вы столкнулись с нарушениями:

- ★ записать разговор с представителем банка на диктофон
- ★ собрать все документы, которые вам выдали на подпись
- ★ обратиться с жалобой в интернет-приёмную Банка России



**Если вы стали жертвой** одной из схем и считаете, что вам причинили материальный ущерб, **обратитесь к финансовому уполномоченному** — независимому должностному лицу, которое помогает решать споры между банками и их клиентами. Обращение можно направить через «Госуслуги».

**При сумме ущерба более 500 тыс. ₽ обращаться нужно напрямую в суд.**