

# Рациональная

## ипотека

Как ипотечным  
заёмщикам снизить  
свою долговую нагрузку



**Дмитрий Янин,**  
председатель правления Международной конфедерации  
обществ потребителей (КонфОП)

**По данным Банка России, на начало декабря 2019 года задолженность россиян по ипотечным кредитам достигла рекордной отметки – 7,399 трлн рублей. И этот показатель, по всей видимости, будет расти и дальше. В настоящее время 10,6% занятых россиян имеют ипотечный кредит.**

**С** точки зрения долговой нагрузки ипотека является самым обременительным кредитом для заёмщика. Из-за большой суммы заимствования размер ежемесячного платежа оказывается высоким, а за счёт длинного срока кредитования, составляющего, по информации Банка России, в среднем 218,4 месяца (то есть больше 18 лет), ипотека характеризует-

ся высокой переплатой за счёт начисленных процентов. Вследствие этого потребителю приходится возвращать банку сумму в несколько раз больше заимствованной.

Существуют способы сэкономить на ипотеке, а также снизить долговую нагрузку при форс-мажорных обстоятельствах. Как они реализуются на практике и насколько доступны?

## Старый кредит по новой ставке

В течение 2019 года ключевая ставка Банка России неоднократно снижалась — с 7,75% в начале года до 6,25% по состоянию на середину декабря, что, в свою очередь, вызвало уменьшение средневзвешенной ставки по кредитам. Так, ставка по ипотеке в ноябре 2019-го составила 9,4%.

Кредиты, полученные ранее под более высокий процент, можно рефинансировать, что позволит снизить ставку и, соответственно, уменьшить размер ежемесячных платежей.

Рефинансирование означает, что заёмщик получает кредит в другом банке по сниженной ставке. Этими средствами он гасит имеющиеся долговые обязательства и продолжает расплачиваться уже с новым кредитором на более выгодных для себя условиях. Ещё одним вариантом является рефинансирование ипотеки в имеющемся банке, когда с клиентом заключается дополнительное соглашение к существующему договору и он начинает выплачивать кредит по сниженной ставке.

В первом случае рефинансирование фактически подразумевает оформление нового кредита, что означает прохождение всей процедуры одобрения заёмщика заново (представление в банк справки о доходах, копии трудовой книжки и паспорта, документов на недвижимость и т. д.). К дополнительным расходам в данном случае относятся оценка недвижимости (в Москве стоимость услуг оценщиков составляет в среднем 5–6 тыс. рублей) и приобретение полиса страхования, поскольку, вероятнее всего, имеющуюся страховку новый кредитор не примет. В связи с этим имеет смысл сделать так, чтобы момент рефинансирования совпал с окончанием действующего договора страхования, который при ипотеке продлевается ежегодно. Несмотря на то что по закону обязательным является только страхование имущества, на практике банки обязывают заёмщиков страховать также жизнь, здоровье и право собственности на имущество (так называемое титульное страхование).

Экономия при рефинансировании, особенно если это происходит близко к началу срока кредитования, когда заёмщик выплачивает преимущественно проценты по кредиту, может оказаться существенной.

Давайте разберём на конкретном примере. Предположим, в 2017 году был получен кредит на 2 млн рублей под 11% на

# 10,6%

работающих россиян  
имеют ипотечный кредит

18 лет. Ежемесячно заёмщик будет выплачивать банку 21,3 тыс. рублей, и итоговая переплата по кредиту составит 2,6 млн рублей. После перекредитования на тот же срок под 9,5% сумма платежа снижается до 20,3 тыс. рублей, а переплата — до 2 млн.

В перекредитовании любой банк может отказать без объяснения причин. Весомыми основаниями для принятия подобного решения могут стать просрочки по кредиту, потеря работы, снижение доходов заёмщика.

Тем не менее представляется целесообразной подача заявки на рефинансирование в тот банк, где уже имеется ипотечный кредит, поскольку это позволит избежать повторной подачи документов и расходов, связанных с оценкой объекта недвижимости.

## Кредиты, полученные ранее под более высокий процент, можно рефинансировать, что позволит снизить ставку

В случае отказа со стороны кредитной организации при выборе другого банка следует, помимо процентной ставки, обратить внимание на расчёт последующих платежей по кредиту. Менеджер должен сделать его во время первичной консультации; это позволит понять размер будущих ежемесячных взносов и наличие либо отсутствие тех или иных дополнительных комиссий на штрафы за просроченные платежи, ограничения в отношении предмета залога, тарифы страховой и оценочной компаний.

## Досрочная экономия

Ещё один способ снизить кредитную нагрузку — досрочное погашение кредита. Если полностью рассчитаться с банком раньше срока ввиду финансовых обстоятельств невозможно, то имеет смысл использовать частичное досрочное погашение.

Досрочное погашение кредита — право заёмщика, в котором кредитные организации не могут ему отказать. Однако банк

может накладывать ряд ограничений. Например, в кредитном договоре может быть указана минимальная сумма досрочного платежа, а также срок её зачисления в счёт погашения кредита. Что касается последнего, то обычно это происходит только в дату списания регулярного платежа, что является нарушением прав потребителя, поскольку означает, что, несмотря на день поступления средств заёмщика на счёт, проценты некоторое время ещё будут начисляться на тело кредита без учёта внесённой суммы.

После частичного досрочного списания необходимо получить у менеджера новый график платежей, предусматривающий (по предварительному выбору заёмщика) сокращение срока кредитования или размера ежемесячных платежей.

Вновь обратимся к нашему примеру. При досрочном внесении в ноябре 2019 года суммы в размере 300 тыс. рублей срок кредитования сократится на 5 лет, а размер конечной переплаты — до 1,6 млн.

Если выбрать вариант с уменьшением ежемесячной суммы платежей, то в данном случае платёж сократится до 17,9 тыс. рублей, сумма переплаты снизится менее значительно: до 2,3 млн.

Таким образом, с точки зрения экономии на процентах выгоднее оказывается первый вариант, подразумевающий сокращение срока кредитования. Но при наличии у заёмщика сомнений в своей будущей платёжеспособности более рациональным является уменьшение суммы ежемесячного платежа, что позволит снизить финансовую нагрузку на семейный бюджет.

Вносить досрочные платежи можно неоднократно в течение срока кредитования. Если крупная сумма для досрочного внесения отсутствует, то лучше делать мелкие взносы, не дожидаясь формирования больших накоплений, поскольку в таком случае экономия на процентах окажется более заметной.

Кроме этого, предварительно следует позаботиться о формировании «финансовой подушки». Размер таких накоплений должен быть равен хотя бы двум–трём ипотечным платежам, что позволит заёмщику в случае снижения доходов не прекращать обслуживать долговые обязательства.

Особенно выгодными для заёмщика досрочные платежи оказываются в начале срока кредитования, поскольку чем ближе к окончанию договора, тем большая часть процентов уже бывает выплачена. В на-

# 7 399 207

## млн рублей

задолженность россиян по ипотечным кредитам на начало декабря 2019 года

стоящее время в большинстве случаев используется аннуитетная, а не дифференцированная схема платежей, когда в начале срока погашаются преимущественно проценты, а потом уже тело кредита.

Так, в нашем примере за первый год в счёт погашения тела кредита заёмщик выплачивает только 37,4 тыс. рублей, в то время как на уплату процентов будет потрачена сумма в размере 218,1 тыс. В последний год кредитования ситуация будет совершенно иной: платежи по процентам и телу кредита составят 241 тыс. и 14,6 тыс. соответственно.

### Уйти на каникулы

У заёмщиков, столкнувшихся с финансовыми трудностями, недавно появилась возможность воспользоваться ипотечными каникулами. Для этого им необходимо обратиться в свой банк-кредитор с требованием об изменении условий кредитного договора, предусматривающим приостановление исполнения заёмщиком своих обязательств или уменьшение размера ежемесячных платежей в течение льготного периода.

### У заёмщиков, столкнувшихся с финансовыми трудностями, недавно появилась возможность воспользоваться ипотечными каникулами

Ипотечные каникулы были введены Федеральным законом от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заёмщиком — физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заёмщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заёмщика» (вступил в силу 31.07.2019). Право на ипотечные каникулы действует также в отношении договоров, заключённых до этого периода времени.

По данным Банка России, заявления на ипотечные каникулы за два месяца действия закона подали в 27 банков около 10 тысяч граждан.

Чтобы воспользоваться льготным периодом, необходимо соответствовать ряду условий:

- размер кредита не превышает 15 млн рублей;
- условия кредитного договора ранее не изменялись по требованию заёмщика;
- предмет ипотеки – жилое помещение, являющееся единственно пригодным для постоянного проживания заёмщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственно пригодным для постоянного проживания должника;
- на день направления требования заёмщик находится в трудной жизненной ситуации.

Льготный период не может превышать 6 месяцев. Определить его длительность, а также дату начала имеет право сам заёмщик. При этом каникулы не могут начаться позднее чем через два месяца после обращения заёмщика.

В том случае, если длительность льготного периода не была определена заёмщиком, он считается равным 6 месяцам, а датой его начала становится день направления требования заёмщика банку.

Кредитор обязан рассмотреть заявление заёмщика в период, не превышающий пяти рабочих дней. При невыполнении заёмщиком установленных законом требований в ипотечных каникулах ему будет отказано.

В течение льготного периода продолжают начисляться проценты за пользование кредитом. Платежи, не произведённые заёмщиком в связи с ипотечными каникулами, делаются им в период по окончании льготного периода, в количестве и с периодичностью, которые были определены условиями договора, действовавшими до предоставления льготного периода.

Ипотечные каникулы могут быть предоставлены один раз по каждому кредитному договору.

Считаем ипотечные каникулы важным инструментом, направленным на поддержку попавших в сложную финансовую ситуацию заёмщиков. Для усиления их эффективности необходимо предпринять следующие меры:

### **Что считается трудной жизненной ситуацией, при которой заёмщик имеет право на ипотечные каникулы**

- Регистрация в качестве безработного гражданина, не имеющего заработка, в органах службы занятости.
- Признание инвалидом I или II группы.
- Временная нетрудоспособность сроком более двух месяцев подряд.
- Снижение среднемесячного дохода, рассчитанного за два месяца, которые предшествуют месяцу обращения с требованием об «ипотечных каникулах», более чем на 30% по сравнению со среднемесячным доходом заёмщика, рассчитанным за предыдущий год.
- Увеличение количества лиц, находящихся на иждивении заёмщика, с одновременным снижением его среднемесячного дохода, рассчитанного за два месяца, которые предшествовали месяцу обращения с требованием об ипотечных каникулах, более чем на 20% по сравнению со среднемесячным доходом заёмщика, рассчитанным за 12 месяцев, которые предшествовали месяцу обращения заёмщика, если при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором в соответствии с условиями кредитного договора за 6 месяцев, следующих за месяцем обращения заёмщика, превышает 40% от его среднемесячного дохода, рассчитанного за два месяца, которые предшествовали месяцу обращения.

- информировать потребителей о возможностях ипотечных каникул перед подписанием кредитного договора;
- предлагать потребителям, подверженным риску финансовых трудностей или уже имеющим задолженность по ипотеке, различные варианты каникул;
- предоставлять потребителям информацию о последствиях всех предлагаемых вариантов, в том числе о том, что в результате использования ипотечных каникул могут быть выплачены дополнительные проценты или срок кредитования может быть увеличен;
- расширять перечень оснований для применения ипотечных каникул;
- требовать от кредитных организаций поддержки любых инициатив правительства по смягчению условий, соблюдение которых необходимо для того, чтобы воспользоваться льготным периодом;
- применять санкции в отношении банков, нарушающих установленные законом сроки рассмотрения заявления заёмщиков на предоставление ипотечных каникул, примеры чего наблюдаются в настоящее время. 🗣️