



Банк России

ОБ ИПОТЕЧНЫХ СХЕМАХ ЗАСТРОЙЩИКОВ: НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ?

Отделение Кемерово
Александр Зотов

Февраль 2025





1. Субсидированная ипотека от застройщика

Пока идет строительство, обычно от одного года до трех лет, ставка по кредиту намного меньше рыночной — иногда всего 1%. Всю сумму процентов, которые банк недополучит за это время от заемщика, ему авансом выплачивает застройщик, который возмещает свои расходы на «выгодную ставку», **завышая цену квартиры**. Но сразу после сдачи дома или льготного периода платежи по субсидированной ипотеке резко вырастают, так как процент по кредиту становится рыночным.

Минусы: цена квартиры оказывается дороже аналогичной без акции на 10, 15 или даже 30%.

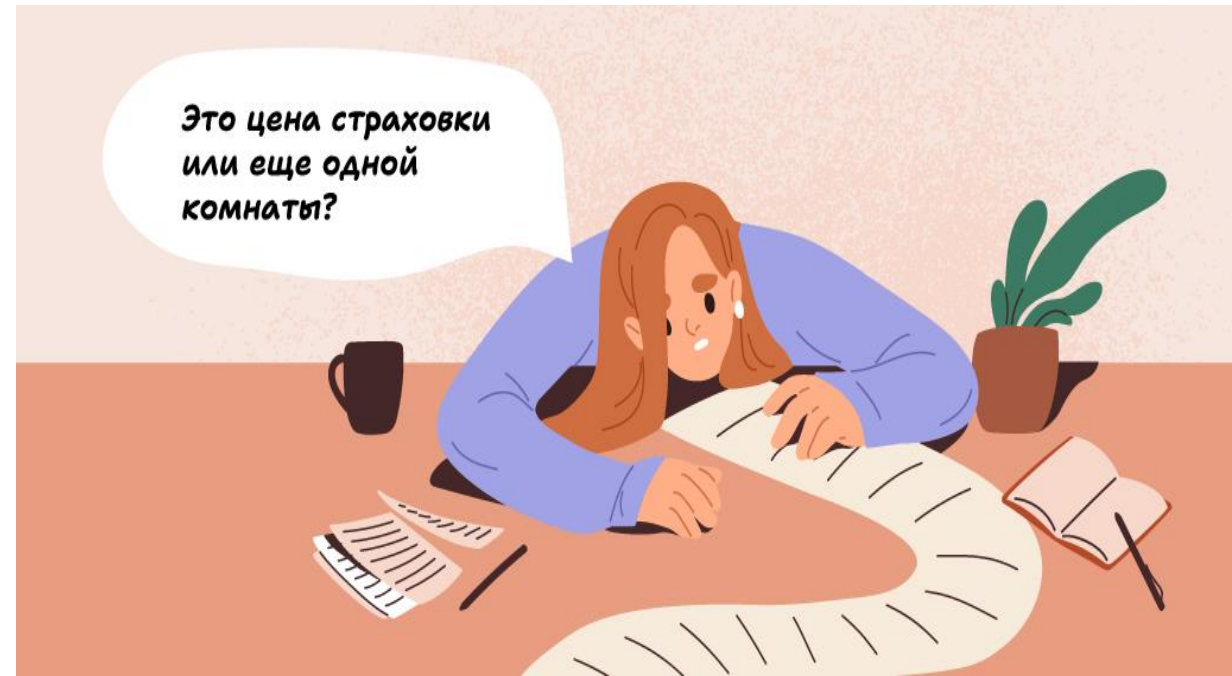




2. Льготная ипотека по ставкам ниже, чем в госпрограмме

Семейную ипотеку, по которой государство гарантирует ставку до 6% годовых, строительные компании предлагают оформить под 4% или даже меньше. Аналогичные акции бывают по IT-ипотеке и другим госпрограммам. Обычно, как и в случае субсидированной ипотеки, застройщик просто компенсирует банку недополученные проценты и **завышает стоимость жилья для заемщика.**

Минусы: в этой схеме переплата закладывается чаще в цену не самой квартиры, а страховки. Причем стоимость полиса включается в сумму ипотечного кредита, на нее тоже «набегают» проценты. В итоге жилье обходится дороже, а срок погашения ипотеки растягивается.





3. Ипотека без первоначального взноса

Банки обычно не выдают ипотеку без первоначального взноса. Но застройщики придумали, как обойти это требование — предлагают клиенту так называемый «кешбэк».

В такой схеме первоначальный взнос как бы есть, но строительная компания возвращает его покупателю сразу после оформления сделки или постепенно — к примеру, в течение года компенсирует все ежемесячные платежи по ипотеке.

Минусы: вы покупаете жилье по сильно завышенной цене.





4. Рассрочка от застройщика с отложенной ипотекой

Некоторые строительные компании предлагают покупателям оплачивать квартиру не сразу, а с рассрочкой на 1–3 года. Например, 15% цены жилья нужно внести в момент заключения договора, еще 15% — через год. А через два года, когда дом уже будет готов, — остальные 70%, на которые можно будет оформить ипотеку. Пока идет строительство, покупателю не нужно платить проценты по ипотечному кредиту.

Минусы: застройщики предлагают в рассрочку не все свои квартиры или завышают на них цены. Со временем ставки по кредитам могут не только падать, но и расти!





5. Аренда с последующим выкупом

Застройщик предлагает выбрать готовую квартиру в новостройке, сразу въехать в нее и платить как за съемную. Арендные платежи будут копиться в течение определенного срока — обычно 6–18 месяцев. Потом застройщик засчитает их в качестве первоначального взноса по ипотеке, а на остаток стоимости квартиры вы оформите кредит.

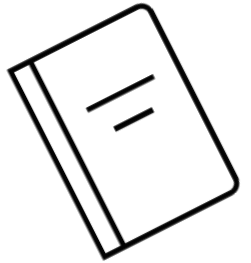


Минусы: цена квартиры выше, чем если бы вы покупали ее с помощью стандартного ипотечного кредита. Значит, переплата банку и срок погашения будут больше!





6. Скидка за расчеты через аккредитив



Некоторые застройщики предлагают **дисконт** в 5–10%, если вы вместо договора долевого участия в строительстве (ДДУ) заключите какой-то другой. Например, **договор резервирования будущей квартиры или инвестирования в строительство!** А деньги за жилье внесете не на счет эскроу, а на аккредитив. Щедрость застройщиков объясняется просто. Когда вы проводите оплату жилья через аккредитив, банки могут использовать ваши деньги во время строительства и получать дополнительный доход.

Минусы: в отличие от счетов эскроу **деньги на аккредитиве НЕ защищены государственной системой страхования вкладов**. Если открывший аккредитив банк лишится лицензии, вы рискуете потерять свои накопления, остаться без жилья, да еще и с долгом по ипотеке!



7. Траншевая ипотека

Банк выдает заемщику не весь кредит сразу, а делает это частями — **траншами**. Например, сначала 15% от необходимой суммы, а остальные 85% только после сдачи дома. При этом банк начисляет проценты лишь на те деньги, что уже выделил. Поэтому во время строительства платежи по кредиту обычно невелики.

Минусы: серьезная опасность для заемщика в том, что он рискует переоценить свои силы. Например, поддастся маркетинговому ходу, когда первое время за будущее жилье можно отдавать всего по 5000 рублей в месяц. И не учесть, что после окончания строительства еще много лет придется платить, к примеру, уже по 100 000 рублей ежемесячно.





8. Переуступка прав по договору ДДУ

Иногда застройщики предлагают не заключать с ними договор долевого участия напрямую, а перекупить права на будущую квартиру у их дочерней компании. Пока жилье не готово, его нельзя оформить в собственность, поэтому такие сделки называются **переуступкой прав требования на недвижимость**.



Минусы: если застройщик не сдаст дом вовремя или вообще обанкротится, вам вернут только сумму со счета эскроу. Продавец НЕ компенсирует вам разницу, если она есть. Опасность особенно велика, когда до конца строительства еще далеко.





9. Ипотека для беременных

Схему с рассрочкой застройщика адаптировали специально для будущих родителей, которые получат право на льготную ипотеку только в будущем.

Достаточно показать **справку о беременности** — и можно еще до рождения ребенка вносить небольшие фиксированные платежи, а потом оформить семейную ипотеку.

Минусы: нет никаких гарантий, что вы получите льготный кредит по госпрограмме.

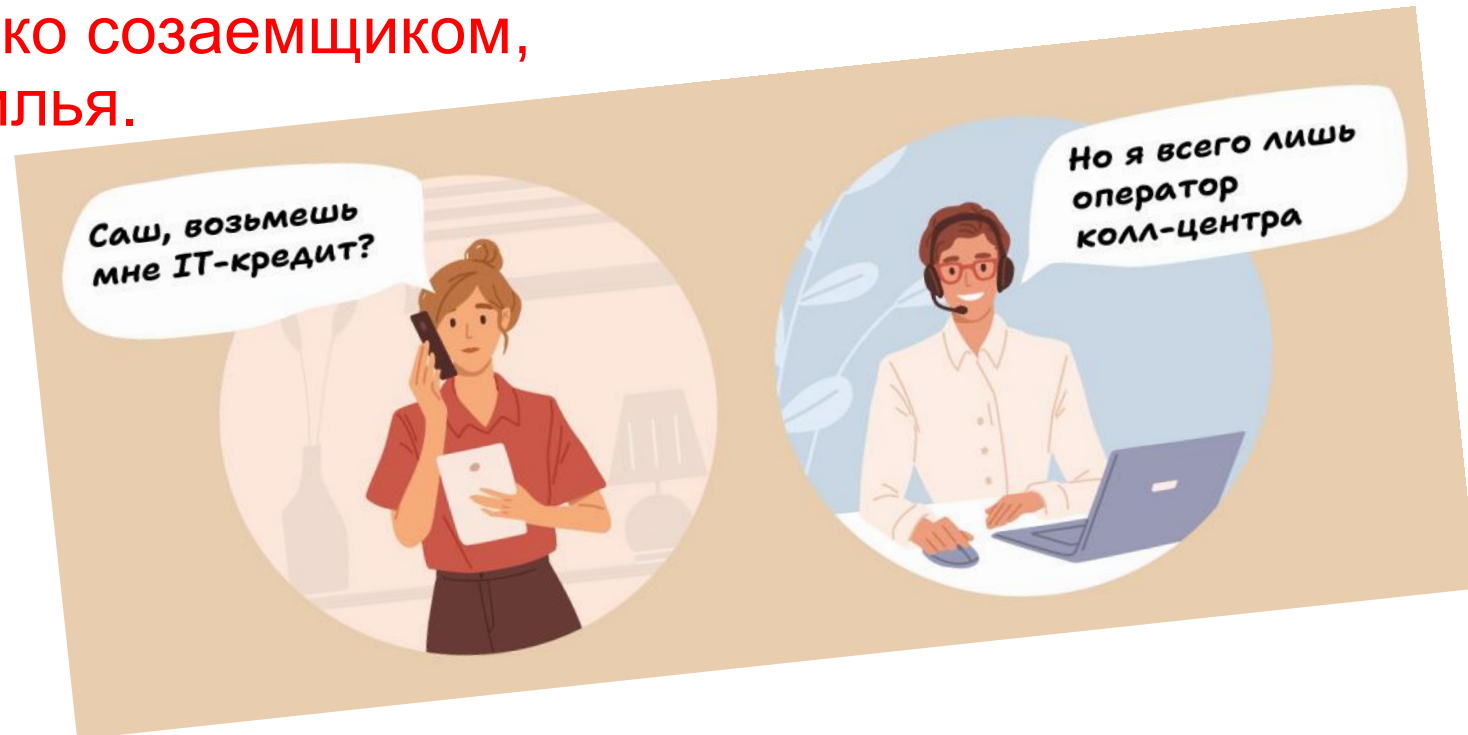




10. Донорская ипотека

Например, родственник с маленьким ребенком или высоким окладом в IT-компании формально выступает заемщиком вместе с покупателем квартиры. За счет этого удастся получить сниженную ставку по кредиту.

Минусы: донор станет не только созаемщиком, но и **совладельцем** вашего жилья.





На что обратить внимание при покупке строящегося жилья?



1. Какие именно квартиры предлагаются по акции?
2. Сколько стоит жилье при разных вариантах оплаты?
3. Какими будут переплата по кредиту и срок погашения?
4. В какую сумму в итоге обойдется квартира?
5. Меняется ли размер ежемесячного платежа и каким будет максимальный взнос?
6. Чем вы рискуете, если заключаете ипотечный договор с банком не сразу?
7. Какой договор вы заключаете при покупке жилья?



ЗАЩИТА ПРАВ и ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ЗАЕМЩИКОВ ПО ИПОТЕКЕ!!! НОВЫЙ СТАНДАРТ С 01.01.2025!

**Ипотечный стандарт принят в рамках Федерального закона
№ 192-ФЗ от 11.06.2021 «О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации»**

Статья 24.1 Федерального закона № 395-1-ФЗ «О банках и банковской деятельности»:

- Возможность принятия стандартов защиты прав и законных интересов получателей банковских услуг, включая правила информирования об услуге и о лице, ее предоставляющем, и уведомления о рисках, связанных с указанной услугой, а также стандартов совершения операций на финансовом рынке
- Стандарты утверждаются в соответствии с требованиями Федерального закона № 223-ФЗ от 13.07.2015 «О саморегулируемых организациях в сфере финансового рынка»



Специфика:

Саморегулируемых организаций для КО сейчас нет



РЕШЕНИЕ 192-ФЗ: Стандарты утверждаются
Комитетом по стандартам деятельности КО

18

ЧЛЕНОВ
КОМИТЕТА

3

Банк России

- СЗПП
- ДБРА
- ЮД

+

3

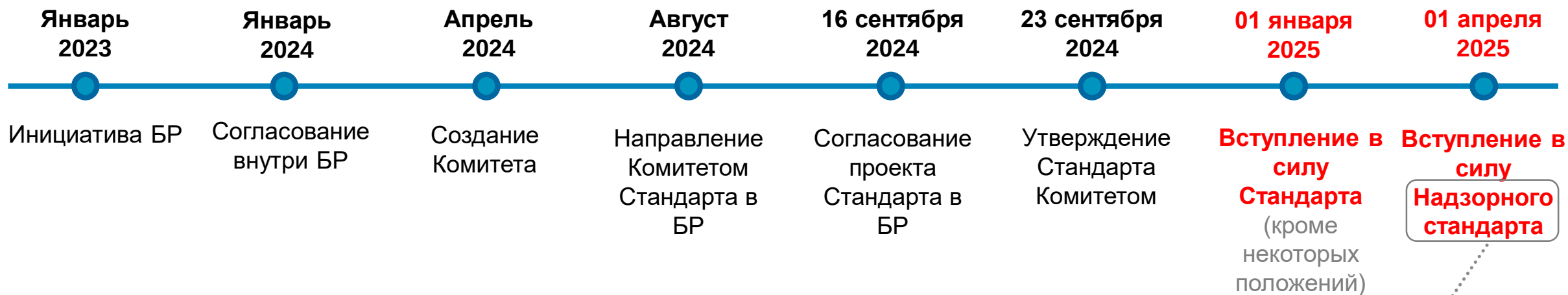
Минфин
ФАС
АО «ДОМ.РФ»

+

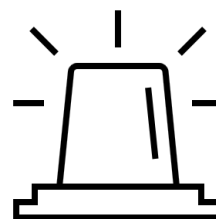
12

Участники
фин. рынка
2/3 от общего
числа

Хронология



Цель – предоставление потребителю исчерпывающей информации об условиях ипотечного кредита и его рисках, а также минимизация высокорисковых ипотечных схем



Меры воздействия Комитета:

- рекомендация
- предупреждение
- требование
- размещение инфо на сайте БР



4

ГЛАВЫ

Общие положения

Общие принципы

Раскрытие информации при
заключении договора
ипотечного кредита

Условия договора ипотечного
кредита



Содержит как
обязательные для
исполнения, так и
рекомендательные
положения



Распространяется на потребительское ипотечное кредитование
(в т.ч. по ДДУ и по договору уступки прав требования по ДДУ)



Не распространяется на кредитование в целях индивидуального
жилищного строительства (ИЖС)



ДО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КРЕДИТОР ОБЯЗАН РАСКРЫТЬ:

- » Сведения о разнице между ценой приобретения недвижимости за счет ипотечного кредита и её справедливой стоимостью
- » Риски, связанные с невозможностью отчуждения недвижимости по цене приобретения, если её стоимость выше справедливой
- » Бонусные программы при предоставлении кредита, в результате которых заемщику предоставляются дополнительные материальные блага (бонусы) и которые влияют на выдачу и/или условия ипотечного кредита



ДО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КРЕДИТОР ОБЯЗАН РАСКРЫТЬ:

- » Информацию о возможности использования о государственных жилищных программ, предоставляемых кредитором
- » Необходимость страхования предмета ипотеки после завершения строительства и оформления права собственности
- » Риски обращения взыскания при неисполнении обязательств
- » Необходимость оценивать свои финансовые возможности



Информация
доводится до
заемщика путем
размещения в
местах оказания
услуг, в т. ч. в сети
«Интернет»



Факт ознакомления
подтверждается
подписью
заемщика (или её
аналогом) в
документе, который
содержит такую
информацию и
определяется
кредитором(!)



Без
использования
графических
приемов
(различия в фоне,
цвете и теме
шрифта)



При установлении суммы кредита КО должна учитывать риск возможного непогашения задолженности за счет обращения взыскания



Рекомендуется, чтобы сумма кредита не превышала 80% от справедливой стоимости предмета ипотеки



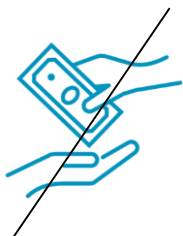
Первоначальный взнос должен быть за счет собственных средств (не кредитных, не за счет материальной выгоды, в том числе кэшбэка)



Возраст заемщика должен предполагать сохранение им способности к погашению кредита с учетом достижения пенсионного возраста



Срок зачисления денежных средств на счет продавца или счет эскроу – не более 5 рабочих дней (запрет на схемы с аккредитивом)

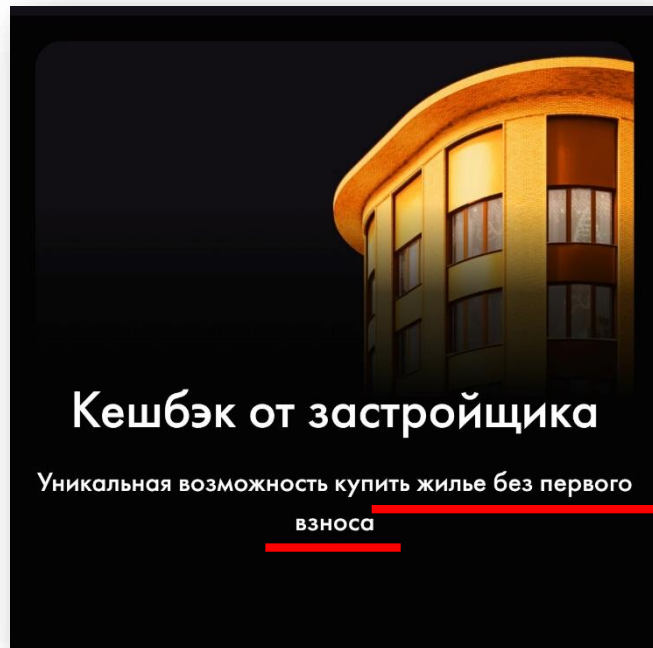


Запрет на получение КО комиссий от застройщиков (или подконтрольных ему лиц) за установление пониженной процентной ставки (снижение платежей), если это влечет увеличение цены объекта (застройщики обходят запрет через отсутствие скидок)



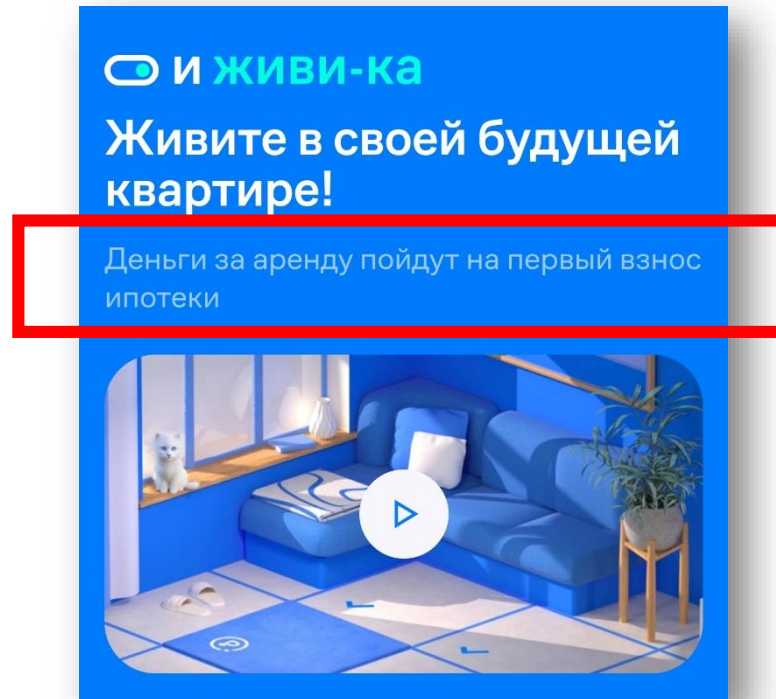
Запрет на получение платы от заемщика за установление пониженной процентной ставки (снижение платежей) с 01.07.2025, а до этого:

- плата может быть только за счет собственных средств,
- необходимо представить два варианта расчета ПСК (без пониженного процента и с учетом внесения платы за понижение),
- при досрочном погашении кредита необходимо компенсировать избыточно оплаченную часть вознаграждения за период, когда заемщик не пользовался пониженным платежом, в порядке и размере, определенных договором(!)



Кешбэк от застройщика

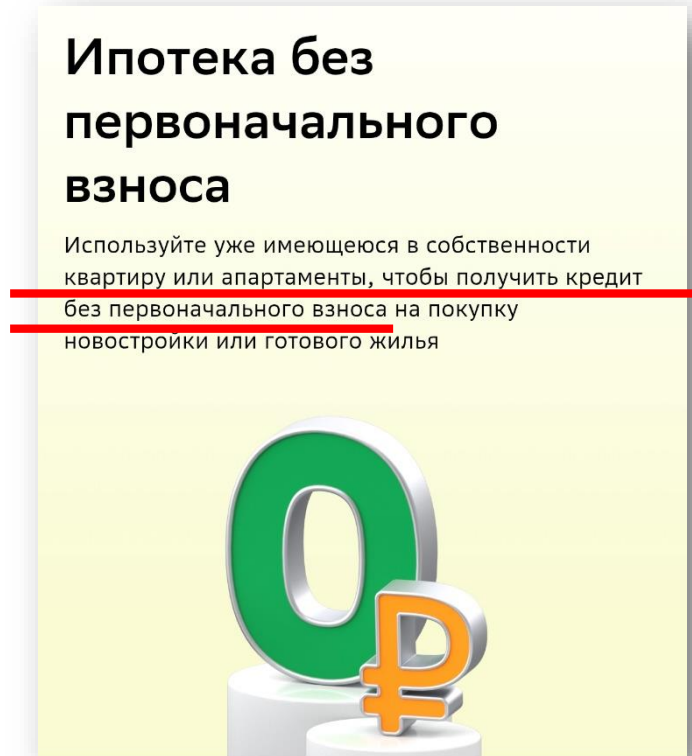
Уникальная возможность купить жилье без первого взноса



и ЖИВИ-КА

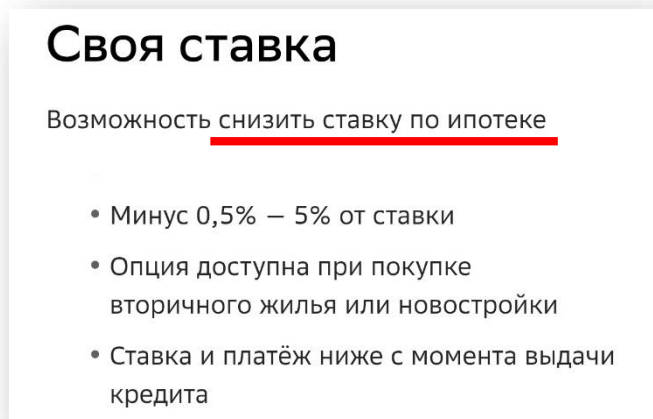
Живите в своей будущей квартире!

Деньги за аренду пойдут на первый взнос ипотеки



Ипотека без первоначального взноса

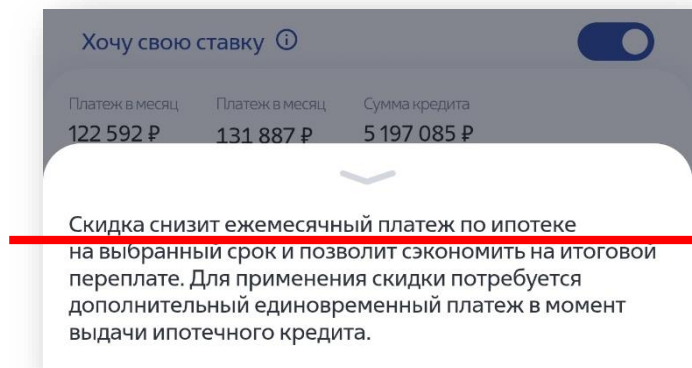
Используйте уже имеющуюся в собственности квартиру или апартаменты, чтобы получить кредит без первоначального взноса на покупку новостройки или готового жилья



Своя ставка

Возможность снизить ставку по ипотеке

- Минус 0,5% — 5% от ставки
- Опция доступна при покупке вторичного жилья или новостройки
- Ставка и платёж ниже с момента выдачи кредита



Хочу свою ставку ⓘ

Платёж в месяц	Платёж в месяц	Сумма кредита
122 592 Р	131 887 Р	5 197 085 Р

Скидка снизит ежемесячный платёж по ипотеке на выбранный срок и позволит сэкономить на итоговой переплате. Для применения скидки потребуются дополнительные единовременные платежи в момент выдачи ипотечного кредита.



ПЕРВЫЙ ВЗНОС ЗА НАШ СЧЕТ



Банк России

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

**БЕРЕГИТЕ ЗДОРОВЬЕ
И СВОИ ФИНАНСЫ!!!**

ЕДИНЫЙ КОНТАКТНЫЙ ЦЕНТР БАНКА РОССИИ

8 800 300 3000

САЙТ О ФИНАНСОВОЙ КУЛЬТУРЕ - ДЛЯ ТЕХ, КТО ДУМАЕТ О БУДУЩЕМ

fincult.info

ИНТЕРНЕТ-ПРИЕМНАЯ БАНКА РОССИИ

cbr.ru/reception

