

Ипотечное кредитование.

В настоящее время ипотечное кредитование очень популярно среди молодых семей и не только. Однако, заключая договор об ипотечном кредитовании, люди не всегда изучают тонкости договора и саму процедуру ипотеки. В данной статье мы разберем некоторые тонкости и основные принципы механизма ипотечного кредитования.

Положения об ипотечном кредите регламентируются Федеральным законом Российской Федерации от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке» (далее – Закон).

Страхование ответственности при ипотечном кредитовании. Право или обязанность?

В соответствии со ст. 31 Закона, при отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества, должник **обязан** страховать за свой счет это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения. Таким образом, если договором предусмотрено страхование и кредитор (банк) выдвигает это как обязательное условие, то страхование обязательно. Если же кредитор (банк) не обязует заключать договор



страхования, то на основании ч. 4 ст. 31 Закона, заемщик, являющийся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, **вправе** застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом.

Что делать, если нет возможности выплачивать ипотечный кредит?

Распространено мнение, что в этом случае кредитор (банк) просто конфискует квартиру, либо иную недвижимую собственность, приобретенную по договору об ипотеке. Но это не совсем верно. Все зависит от причины, по которой заемщик не может возвращать кредит и платить

проценты по нему. Если произошел страховой случай (смерть заемщика или утрата им трудоспособности), остаток задолженности банку возвращает страховая компания (ч. 5 ст. 31 Закона). Соответственно, потеря работы или резкое снижение уровня доходов заемщика страховыми случаями не считаются, так что никакой помощи от страховых компаний не последует. Также, Вы имеете право обратиться в банк с заявлением о реструктуризации долга, но важно знать, что банк не обязан Вам предоставлять возможность изменения платежей (реструктуризации долга), так как это не закреплено законом, поэтому данная процедура может получить одобрение только на усмотрение банка.

В случае необходимости дополнительной консультации, Вы можете обратиться в Консультационный центр для потребителей ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Оренбургской области» по адресу: г. Оренбург, ул. Кирова, дом 48, каб. 102; тел. 77-10-74.