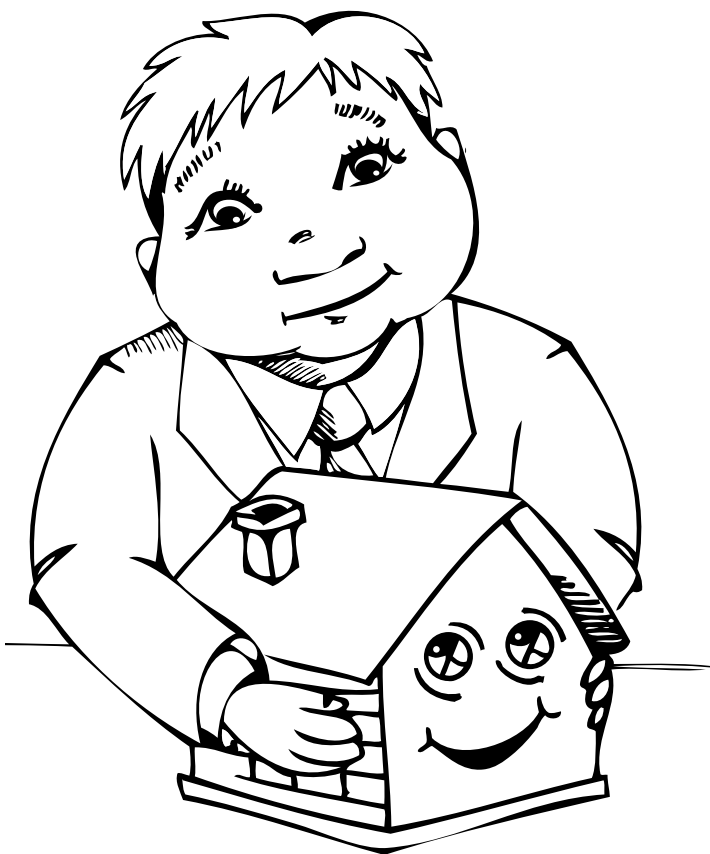




ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(БАНК РОССИИ)

БАНКОВСКАЯ АЗБУКА

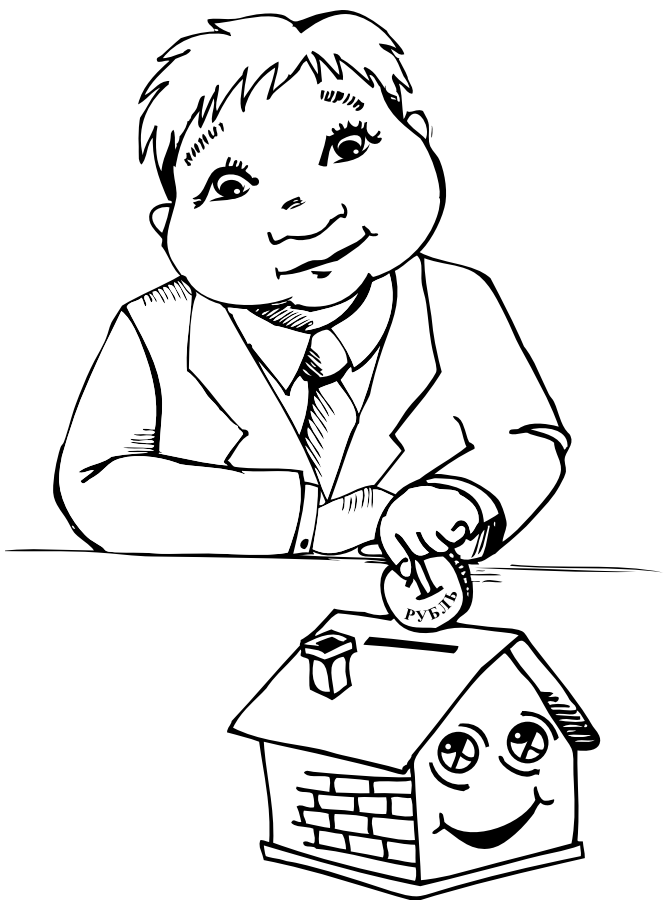
ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ



МОСКВА
2014



ЧТО ТАКОЕ ИПОТЕКА



Ипотека - это залог недвижимого имущества. Ипотека может использоваться как при приобретении жилья (квартиры, жилого дома, жилых помещений и т.д.) в кредит, так и по иным кредитам.

Ипотечный кредит оформляется как одним договором, так и двумя договорами (кредитным договором и договором об ипотеке).

По договору, который регулирует выдачу ипотечного кредита, **банк является кредитором, а заемщик — должником.**

Основными обязанностями должника являются возврат банку ипотечного кредита в срок, предусмотренный договором, а также уплата банку процентов за пользование деньгами.

Ипотека обеспечивает выполнение данных обязательств полностью или частично (например, когда стоимость жилья меньше суммы кредита или договором определена часть кредита, обеспечиваемая ипотекой).

Банк — кредитор по кредитному договору **является одновременно и залогодержателем по ипотечному договору. Залогодателем** может быть как сам должник по кредитному договору так и третье лицо (например, родственник должника, который предоставляет в залог свое жилье).

Кредитный договор может предусматривать предоставление дополнительного обеспечения помимо жилья (например, когда заложенное жилье еще не построено).

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

i ВАЖНО! Заемщик до заключения ипотечного договора обязан уведомить банк обо всех уже имеющихся (действующих) договорах залога этого жилья.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает, помимо исполнения основных обязательств по кредиту (возврат кредита и уплата процентов за пользование им), также уплату причитающихся банку - залогодержателю: сумм убытков и/или неустойки (штрафа, пени), судебных издержек и иных расходов, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество и его реализацией.



НА ЧТО СЛЕДУЕТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ЗАЕМЩИКУ, РЕШИВШЕМУ ПОЛУЧИТЬ ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ



ИПОТЕКА — это всерьез и надолго.

Ипотечный кредит, как правило, выдается в значительных суммах и на длительный срок, поэтому к выбору такого банковского продукта необходимо отнестись с высокой степенью ответственности, тщательно изучить все условия предоставления кредита (в том числе сопутствующие расходы: оценку рыночной стоимости закладываемого жилья, страхование, оплату государственных пошлин и др.) и оценить свои возможности по его возврату.

При выборе ипотечной программы следует обратить внимание на следующее:

- » какой суммой первоначального взноса располагаете;
- » какая сумма кредита нужна;
- » сколько готовы ежемесячно платить по кредиту (соотношение платеж/доход);
- » на какой максимальный срок готовы взять кредит;
- » какой способ погашения кредита удобнее – аннуитетный или дифференцированный (см. стр. 11).

До подписания договора необходимо обратить внимание на полную стоимость кредита, размещенную в квадратной рамке в правом верхнем углу первой страницы кредитного договора. Полная стоимость кредита позволяет сравнить банковские продукты, предоставляемые разными банками, и выбрать для себя оптимальный.

***i* Подробную информацию по ипотечному кредитованию можно получить, обратившись в кредитные организации, предлагающие ипотечные кредиты, а также к партнерам ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК), реализующего государственную политику по повышению доступности жилья (адрес в сети Интернет — www.aihtml.ru, перечень партнеров размещен в разделе сайта «Заемщикам/Где получить кредит»). Средства на ипотеку предоставляют помимо банков и другие финансовые посредники по договору займа, условия которого аналогичны условиям кредитного договора.**

ОСНОВНЫЕ РИСКИ ЗАЕМЩИКА ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Перед тем, как заключить кредитный договор необходимо объективно оценить свои возможности по возврату кредита и знать основные риски, которые Вы несете при заключении такого договора.

Рассмотрим основные виды рисков.

Риск потери/снижения доходов или увеличения расходов на погашение кредита. Потеря работы, уменьшение размера заработной платы, рост расходов заемщика, утрата трудоспособности — все это влияет на возможность заемщика своевременно погашать ипотечный кредит.

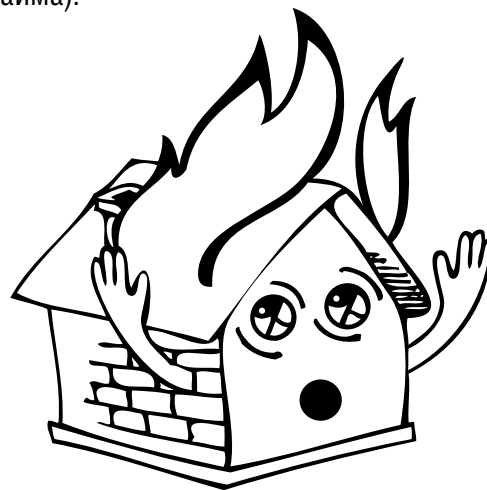


На способность своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по кредиту влияет также курс иностранной валюты, в которой получен кредит. **Валютный риск** снижается, если брать кредит в той валюте, в которой заемщик получает доход (доход, за счет которого предполагается исполнять обязательства по кредиту).

Инфляция, изменение процентных ставок (**процентный риск**) на рынке ипотечного кредитования также влияют на уровень и стабильность получаемого заемщиком дохода и его способность исполнять обязательства по кредиту.

Риск снижения стоимости залога. Если рыночная стоимость заложенного жилья значительно снизилась (например, во время кризиса), то при возникновении у заемщика финансовых затруднений и необходимости продажи заложенного жилья полученной суммы может не хватить на погашение задолженности по кредиту.

Риск утраты предмета залога. Существует риск того, что заложенное жилье может быть уничтожено или повреждено (пожаром, взрывом и т.д.), что является основанием для предъявления кредитором требования о полном досрочном погашении ипотечного кредита (займа).



❗ ВАЖНО! Условиями ипотеки может быть предусмотрен первоначальный взнос – сумма, которую заемщик уплачивает из собственных средств. Например, кредит выдается в размере до 70% стоимости квартиры, а 30% стоимости квартиры заемщик оплачивает самостоятельно.

Внесение первоначального взноса снижает долговую нагрузку и облегчает исполнение обязательств по договору.

ИПОТЕЧНОЕ СТРАХОВАНИЕ



Одним из способов снижения рисков при ипотеке является страхование.

По закону **страхование заложенного имущества** (предмета ипотеки) в пользу залогодержателя является обязательным при ипотеке.

При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан застраховать за свой счет в пользу залогодержателя это имущество на его полную стоимость от рисков утраты и повреждения. Если полная стоимость имущества превышает размер полученного кредита (например, когда должником внесен первоначальный взнос) — на сумму не ниже суммы кредита.

ВАЖНО! Заемщику могут быть предложены иные виды страхования, например жизни и здоровья заемщика, риска ответственности заемщика перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение его обязательства по возврату кредита. Эти виды страхования не являются обязательными, предлагаются на усмотрение заемщика, и также осуществляются за его счет.

Соответственно при страховании указанных рисков возрастут расходы, связанные с получением и обслуживанием ипотечного кредита.

ВИДЫ ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ



$$K = \frac{i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Процентная ставка по ипотечному кредиту может определяться с применением ставки в процентах годовых:

- » фиксированная величина которой может быть определена в условиях кредитного договора, которые согласовываются с каждым заемщиком индивидуально (постоянная процентная ставка);
- » ставка, величина которой может меняться в зависимости от изменения переменной величины, предусмотренной в индивидуальных условиях договора (переменная процентная ставка).

Порядок расчета переменной процентной ставки включает определение переменной величины. Значение переменной величины, по которой рассчитывается процентная ставка, может изменяться не только в сторону уменьшения, но и в сторону увеличения. Изменение значений переменной величины в прошлых периодах не свидетельствует об изменении значений этой переменной величины в будущем.

Встречаются также комбинированные **процентные ставки**, сочетающие постоянную и переменную процентные ставки.

В случае изменения размера предстоящих платежей по кредиту, в том числе в связи с изменением значения переменной величины в переменной процентной ставке, кредитор направляет заемщику уточненный график платежей по кредиту (если он ранее представлялся заемщику) в порядке, установленном договором.

ВИДЫ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ИПОТЕКЕ



Платежи по ипотечному кредиту состоят из платежей части суммы кредита (основного долга) и процентов за кредит.

Платежи по кредиту могут включать иные платежи банку, которые предусмотрены кредитным договором (например, за оказание агентских или консульта-

ционных услуг, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий договора), а также дополнительные расходы, например связанные с добровольным страхованием имущества.

❗ ВАЖНО! Закон ограничивает взимание дополнительных вознаграждений банком. Не допускается взимание банком вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него законодательством Российской Федерации, а также за услуги, оказывая которые банк действует исключительно в собственных интересах (не создается отдельное имущество для заемщика). Например, не допускается взимание платы за рассмотрение заявки на выдачу кредита.

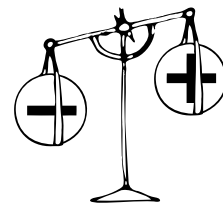
Платить по ипотечному кредиту можно по двум схемам.

Дифференцированными платежами, при которых ежемесячный платеж уменьшается со временем и состоит из ежемесячно уплачиваемой части от суммы основного долга (кредита) (размер в течение всего срока не меняется) и процентов, начисляемых на непогашенную часть суммы кредита.

Аннуитетными платежами, при которых ежемесячный платеж по кредиту уплачивается равными суммами, а доля платежа, которая направляется на погашение суммы основного долга, увеличивается с течением срока кредитования.

Плюсы и минусы

При одинаковых условиях кредита (сумма кредита, процентная ставка, срок кредита) в итоге будет уплачена одна и та же сумма основного долга (кредита), но сумма уплаченных процентов при аннуитетном





способе погашения кредита будет больше. Это связано с тем, что при аннуитетных платежах в первой половине срока пользования кредитом погашение суммы основного долга осуществляется медленнее, чем при дифференцированном способе погашения кредита.

При дифференцированной схеме сумма ежемесячных платежей в первые месяцы погашения кредита будет больше, чем при аннуитетных платежах. При аннуитетных платежах нагрузка по выплатам кредита неизменна в течение всего срока кредита, что способствует планированию семейного бюджета. Сумма основного долга при аннуитетных платежах уменьшается медленнее.

ВАЖНО! Схему платежей — аннуитетную или дифференцированную — предлагает банк. Заемщику необходимо внимательно ознакомиться с условиями погашения кредита нескольких банков до заключения кредитного договора, чтобы определить, предложения какого банка для него выгоднее.

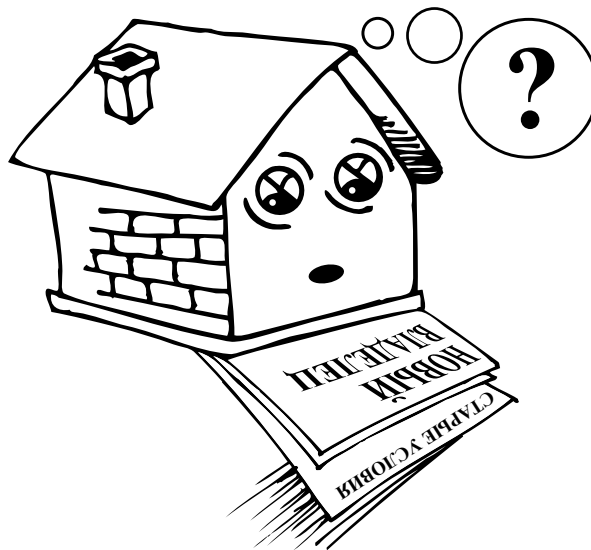
При заключении кредитного договора банк обязан предоставить заемщику график платежей. График платежей содержит следующую информацию:

- » о суммах и датах платежей заемщика по данному договору или порядок их определения;
- » о суммах погашения основного долга по кредиту и суммах погашения процентов;
- » об общей сумме выплат заемщика в течение срока действия договора.

При изменении размера предстоящих платежей (например, при досрочном погашении части кредита) банк направляет заемщику уточненный график платежей.

Примеры расчета дифференцированных и аннуитетных платежей в приложении к брошюре, на стр. 25

ЗАКЛАДНАЯ и передача прав (требований) по ипотечному кредиту



Право (требование) по ипотечному кредиту, принадлежащее кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

ВАЖНО! Законом или договором может быть предусмотрено условие о запрете на передачу прав кредитора другому лицу без согласия должника. Если такого условия не предусмотрено, то при передаче другому лицу прав кредитора согласие должника не требуется.

Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены ценной бумагой, которая называется закладной.

Закладная составляется одновременно с кредитным договором или после выдачи кредита в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства.



Составление закладной упрощает оборачиваемость прав (требований) кредитора по ипотеке и кредитному договору.

Банк-кредитор может продать закладную и направить полученные денежные средства, например, на выдачу новых кредитов. При продаже закладной происходит смена кредитора (залогодержателя).

При передаче прав по закладной на ней делается отметка о новом владельце.

Смена владельца по закладной означает смену кредитора (залогодержателя). Должнику в этом случае будут сообщены новые реквизиты для уплаты платежей по кредиту новому кредитору.

ВАЖНО! При изменении кредитора (владельца закладной) погашение кредита и уплата процентов должником осуществляется в том же размере. Это защищает должника при уступке кредитором прав (требований) к нему.

НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ

В соответствии с положениями налогового законодательства при определении размера налоговой базы по налогу на доходы физических лиц налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им:

- » на приобретение или строительство на территории Российской Федерации жилья;
- » погашение процентов по целевым кредитам, полученным на приобретение или новое строительство жилья, а также на погашение процентов по кредитам, полученным от банков в целях рефинансирования кредитов (перекредитования) на новое строительство или приобретение жилья на территории Российской Федерации, но не более установленного законом размера.

Право на налоговый вычет может быть использовано при наличии у заемщика доходов, облагаемых налогом на доходы физических лиц по ставке 13% (ежемесячная зарплата, премия и т.д.).

Налоговый вычет предоставляется двумя способами:

— путем уменьшения налоговой базы до окончания текущего налогового периода при обращении к работодателю и подтверждении права на вычет налоговым органом (то есть, в этом случае уменьшается сумма налога, подлежащего уплате с зарплаты и иных подобных выплат);

— путем возврата излишне уплаченного налога за предыдущие налоговые периоды на основании





налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц, представляемой в налоговый орган по месту жительства. В этом случае производится возврат из бюджета ранее удержанного работодателем налога на доходы физических лиц на указанный заемщиком банковский счет.

ВАЖНО! Имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме фактически произведенных и документально подтвержденных расходов на покупку (строительство) жилья не более 2 000 000 рублей.

Например, от стоимости приобретенного жилья за 5 000 000 рублей, вернут средства из бюджета (или уменьшат сумму налогов) в размере 13% от 2 000 000 рублей. А от стоимости квартиры, приобретенной за 1 500 000 рублей, заемщику вернут 13% от 1 500 000 рублей.

Имущественный налоговый вычет предоставляется в сумме расходов, произведенных на погашение процентов по целевым кредитам в пределах 3 000 000 рублей.

Например, берется кредит 10 800 000 рублей на 15 лет с процентной ставкой 13,25%. Сумма процентов по кредиту за 15 лет будет равна 14 116 957 рублей. Сумма возврата составит 13% только от 3 000 000 рублей уплаченных Вами процентов ($3\,000\,000 \times 13\% = 390\,000$ рублей).

Налоговый вычет могут оформить не только покупатели готового жилья, но и те, кто его только строит. При этом не важно, принадлежит ли собственнику жилье целиком, или он является собственником только его доли.

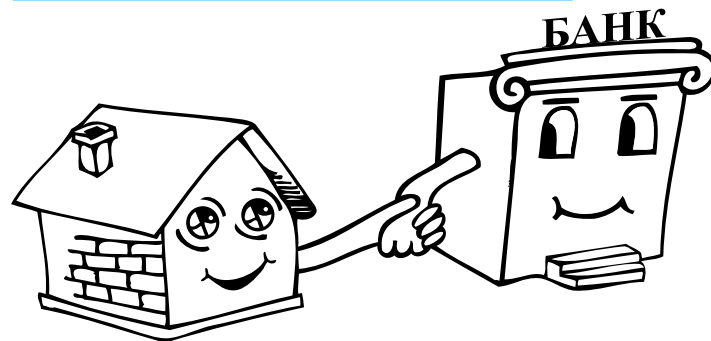
Для оформления налогового вычета по уплачиваемым процентам кредит должен быть именно целевым, то есть в кредитном договоре должно быть указа-

но, что кредит выдан «на покупку квартиры (дома)» или «на строительство дома». Если кредит получен без указания цели, то уплаченные проценты по такому кредиту нельзя включить в сумму налогового вычета.

ВАЖНО! С 2014 года право на получение налогового вычета сохраняется за налогоплательщиком до его полного использования, то есть до получения 13% от предельно установленной суммы в 2 000 000 рублей. Налоговый вычет по уплаченным процентам за кредит может быть предоставлен только в отношении одного объекта недвижимого имущества. Право на получение налогового вычета, использованное до 2014 года, не возобновляется.

Положения законодательства о налогах и сборах по предоставлению налоговых вычетов могут изменяться, поэтому необходимо узнавать актуальную информацию о размерах и порядке получения налоговых вычетов в налоговой инспекции.

ОТЧУЖДЕНИЕ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА



Право распоряжаться жильем, приобретенным по ипотечному кредиту, ограничено. Все сделки (продажи, дарения, сдачи в аренду, мены) с указанным жильем можно совершать только с согласия банка — залогодержателя, если договором не установлено иное. При приобретении (покупке, получении в дар,

в порядке наследования) заложенного по договору об ипотеке жилья, его новый владелец становится залогодателем по указанному договору.

i **ВАЖНО!** Залогодатель вправе завещать заложенное имущество.

ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА

Гражданин, получивший ипотечный кредит для личных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, вправе погасить его досрочно полностью или погасить частично, уведомив кредитора не менее чем за тридцать дней. Договором может быть установлен более короткий срок уведомления кредитора о намерении заемщика вернуть кредит досрочно.



i **ВАЖНО!** При исполнении (включая досрочное) обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним погашается запись об ипотеке в связи с ее прекращением.

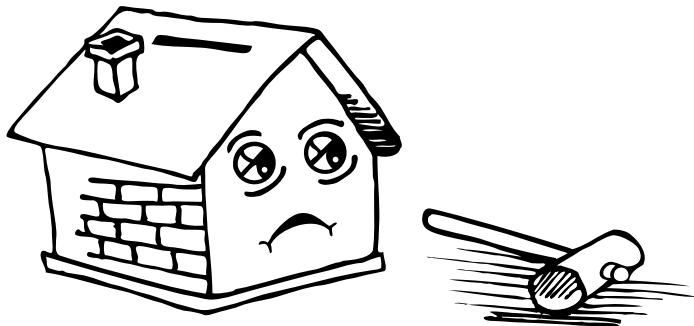
Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в таких основных случаях, как:

- » если должник не предупредил письменно залогодержателя (кредитора) обо всех известных ему правах других лиц на предмет ипотеки (например, квартира уже находится в залоге, квартира сдана в аренду);

- » если должник грубо нарушает правила пользования заложенным имуществом, правила содержания или ремонта заложенного имущества, а также не принимает меры по сохранению имущества (например, не производит текущий и капитальный ремонт, что создает угрозу утраты или повреждения квартиры);
- » если должник нарушает обязанность по страхованию заложенного имущества;
- » если должник необоснованно отказывается залогодержателю (кредитору) в проверке заложенного имущества (например, ограничивает доступ в квартиру);
- » если должник передает право собственности на заложенное имущество (продает, дарит, обменивает и т.п.) без согласия залогодержателя;
- » когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у должника государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация);
- » когда на имущество обращают взыскание другие залогодержатели (кредиторы);
- » при изъятии предмета ипотеки у залогодателя, если собственником этого имущества в действительности является другое лицо.

i **ВАЖНО!** При невыполнении требования залогодержателя о досрочном погашении кредита по перечисленным основаниям залогодержатель вправе начать обращение взыскания на заложенное имущество, даже если обязательство по кредиту исполняется надлежащим образом (например, все периодические платежи уплачиваются в срок).

ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАЛОЖЕННОЕ ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ



В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по ипотечному кредиту (неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга и процентов по кредиту полностью или частично) залогодержатель вправе обратиться с иском на жилье, заложенное по договору об ипотеке.

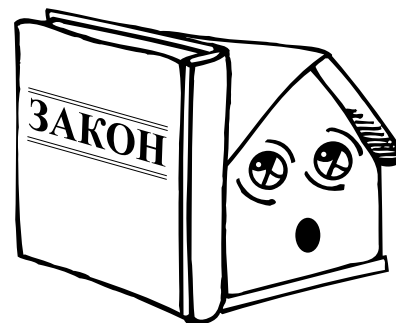
Иск на заложенное жилое помещение, находящееся в собственности граждан, может быть обращено только в судебном порядке.

Иск может быть прекращен в случае погашения должником всех обязательств по возврату ипотечного кредита в любое время до момента продажи заложенного имущества либо оставления залогодержателем имущества за собой.

Обращение залогодержателя с иском на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими (все проживающие в нем люди подлежат выселению).

По общему правилу, если жилье (его часть), является для залогодателя и членов его семьи, совместно проживающих с ним, единственным пригодным для постоянного проживания, то истребовать его за долги нельзя. Исключением является случай, когда

данное жилье находится в ипотеке по кредиту, выданному на приобретение или строительство этого или иного жилья, их капитальный ремонт или улучшение, а также на погашение ранее выданных таких кредитов. Тогда иск на него может быть обращен, но только по решению суда и только при систематическом (более трех раз в течение 12 месяцев) нарушении сроков внесения периодических платежей по кредитному договору.



❗ ВАЖНО! Закон определяет основания, по которым суд может отказать в обращении с иском на заложенное имущество.

В частности, обращение с иском на заложенное имущество не допускается, если сумма неисполненного обязательства менее пяти процентов от стоимости заложенного жилья и период просрочки должником платежей составляет менее трех месяцев, (то есть долг по кредиту крайне незначителен и явно несоразмерен стоимости заложенного имущества). **Однако отказ в обращении с иском по указанным обстоятельствам не является основанием прекращения ипотеки.**

❗ ВАЖНО! По ипотечному кредиту на предмет ипотеки может быть обращен иск в случае систематического нарушения сроков внесения платежей (более чем три раза в течение 12 месяцев), даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА ПРИ ОБРАЩЕНИИ ВЗЫСКАНИЯ



Сумма, вырученная от реализации в судебном порядке заложенного по ипотеке жилья путем продажи с публичных торгов, направляется на погашение требований залогодержателя.

При недостаточности вырученной суммы судебное производство в отношении должника по недостающей сумме продолжается (взыскание может быть обращено на его другое имущество, не являющееся предметом ипотеки).

Залогодержатель может оставить заложенное имущество за собой по причине повторно несостоявшихся торгов.

Если стоимость оставленного залогодержателем за собой жилья или сумма, вырученная от продажи такого жилья, недостаточна для удовлетворения всех требований залогодержателя, обязательства заемщика по кредиту прекращаются после получения кредитором-залогодержателем страховой выплаты по договору страхования ответственности заемщика и (или) по договору страхования финансового риска кредитора (стр. 8).

Если же страховщик, который должен выплатить кредитору указанные страховые выплаты был признан банкротом, то обязательства заемщика прекращаются после продажи жилья или оставления залогодержателем жилья за собой^[1]

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ НЕТ СРЕДСТВ ПЛАТИТЬ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ



Если в связи с жизненными обстоятельствами средств для погашения ипотечного кредита недостаточно, то необходимо как можно скорее уведомить банк об этом в письменном виде.

Если банк согласится, то можно осуществить реструктуризацию задолженности.

Реструктуризация задолженности — это изменение условий кредитного договора, предусматривающее, в том числе отсрочку или рассрочку платежей по кредиту, увеличение срока предоставления кредита, изменение валюты кредита.

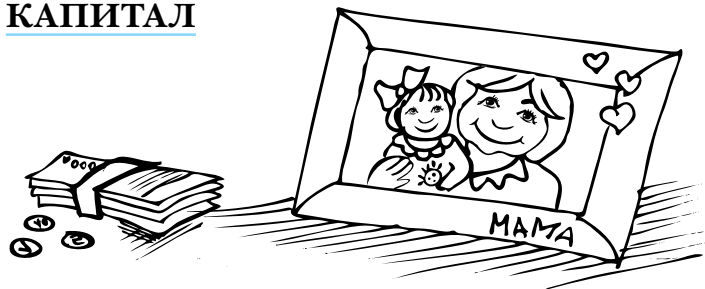
Также можно обратиться за получением рефинансирования (получения нового кредита для погашения неисполненных обязательств по предыдущему кредиту) в этот же банк либо в другой.

i Все неурегулированные или спорные вопросы по кредитному договору решаются в судебном порядке.

Для урегулирования спорных вопросов по кредитному договору можно также обратиться к Финансовому омбудсмену. Финансовый омбудсмен — это орган, действующий при Ассоциации российских банков, для внесудебного рассмотрения споров. Финансовый омбудсмен рассматривает споры граждан с банками, подписавшими декларацию о передаче на его рассмотрение споров с участием своих клиентов. Более подробную информацию о деятельности Финансового омбудсмена можно получить, обратившись в Ассоциацию российских банков (адрес в сети Интернет — www.arb.ru).

^[1] В данной редакции норма применяется к правоотношениям, возникшим после 25.07.2014.

КАК МОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ МАТЕРИНСКИЙ (СЕМЕЙНЫЙ) КАПИТАЛ



Материнский (семейный) капитал может быть использован при приобретении или строительстве жилья на следующие цели:

- » на оплату первоначального взноса при получении кредита (по истечении трех лет со дня рождения (усыновления) второго, третьего ребенка или последующих детей);
- » на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам, на погашение ранее предоставленного кредита на приобретение или строительство жилья.

При наличии сертификата на материнский (семейный) капитал, полученный в Пенсионном фонде Российской Федерации или через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ), его владелец вправе обратиться в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации по месту жительства или в МФЦ с заявлением о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала, указав вид расходов, на которые направляются средства материнского (семейного) капитала, а также их размер. Более подробно об использовании материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий можно узнать на сайте Пенсионного фонда Российской Федерации (адрес в сети Интернет — www.pfrf.ru).

Как можно рассчитать дифференцированные платежи

При дифференцированном способе погашения ипотечного кредита сумма ежемесячного платежа будет исчисляться по формуле:

$A = B + p$, где B – сумма основного платежа, p – начисленные проценты.

Сумма основного платежа рассчитывается образом:

$B = S \div N$, где B – сумма основного платежа, S – сумма основного долга (кредита), N – количество месяцев.

Таким образом, сумма основного долга (кредита) делится на количество месяцев, на которые выдается кредит. Полученная сумма является суммой основного платежа.

Для расчета начисляемых процентов нужно остаток задолженности (части суммы основного долга) умножить на годовую процентную ставку и всю сумму разделить на 12 (количество месяцев в году):

$p = S_n * P / 12$, где p – начисленные проценты, S_n – остаток задолженности, P – годовая процентная ставка по кредиту.

Чтобы рассчитать остаток задолженности на текущую дату необходимо сумму основного платежа умножить на количество месяцев, прошедших со дня получения кредита, и эту сумму вычесть из суммы основного долга (кредита).

$S_n = S - (B * n)$, где n – количество прошедших месяцев, в течение которых заемщик (выплачивает кредит).

Как можно рассчитать аннуитетные платежи

Рассчитать сумму ежемесячного аннуитетного платежа можно по формуле:

$A = K * S$, где A — ежемесячный аннуитетный платеж,
 K — коэффициент аннуитета, S — сумма кредита.

Коэффициент аннуитета рассчитывается по формуле:

$$K = \frac{i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

где i — месячная процентная ставка по кредиту при ежемесячной периодичности платежей (= годовая ставка/12, то есть если процентная ставка 12% годовых, то месячная ставка: $i = 12\% / 12 \text{ мес} = 1\%$),
 n — количество периодов (месяцев), в течение которых выплачивается кредит.

Примеры расчета дифференцированных и аннуитетных платежей

Пример*. Мы берем ипотечный кредит на сумму 5 000 000 рублей сроком на 5 лет (60 месяцев) под 12% годовых. График платежей по данному кредиту в первый год будет следующим:

ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫЙ ПЛАТЕЖ

№ платежа	Сумма платежа	Основной долг	Начисленные проценты	Остаток задолженности
1	133 333,33	83 333,33	50 000,00	4 916 666,67
2	132 500,00	83 333,33	49 166,67	4 833 333,33
3	131 666,67	83 333,33	48 333,33	4 750 000,00
4	130 833,33	83 333,33	47 500,00	4 666 666,67
5	130 000,00	83 333,33	46 666,67	4 583 333,33
6	129 166,67	83 333,33	45 833,33	4 500 000,00
7	128 333,33	83 333,33	45 000,00	4 416 666,67
8	127 500,00	83 333,33	44 166,67	4 333 333,33
9	126 666,67	83 333,33	43 333,33	4 250 000,00
10	125 833,33	83 333,33	42 500,00	4 166 666,67
11	125 000,00	83 333,33	41 666,67	4 083 333,33
12	124 166,67	83 333,33	40 833,33	4 000 000,00

Остаток задолженности к концу первого года платежей по кредиту составит – 4 000 000 рублей.

Дифференцированный способ погашения ипотечного кредита предполагает, что сумма основного долга по кредиту выплачивается равными долями (5 000 000 рублей/60 месяцев = 83 333,33 рубля в месяц), а проценты по кредиту начисляются на остаток задолженности). Размер платежа уменьшается ежемесячно. То есть в первый месяц кредита проценты начислись на сумму 5 000 000 рублей, а в следующем месяце уже будут начисляться на сумму 4 916 666,67 рубля (5 000 000 рублей – 83 333,33 рубля) и так далее.

* Расчеты носят оценочный (приблизительный) характер. Для точного расчета необходимо оперировать точным количеством календарных дней в процентном периоде и календарном году.



АННУИТЕТНЫЙ ПЛАТЕЖ

№ платежа	Сумма платежа	Основной долг	Начисленные проценты	Остаток задолженности
1	111 222,24	61 222,24	50 000,00	4 938 777,76
2	111 222,24	61 834,46	49 387,78	4 876 943,30
3	111 222,24	62 452,81	48 769,43	4 814 490,50
4	111 222,24	63 077,33	48 144,90	4 751 413,16
5	111 222,24	63 708,11	47 514,13	4 687 705,06
6	111 222,24	64 345,19	46 877,05	4 623 359,87
7	111 222,24	64 988,64	46 233,60	4 558 371,23
8	111 222,24	65 638,53	45 583,71	4 492 732,70
9	111 222,24	66 294,91	44 927,33	4 426 437,79
10	111 222,24	66 957,86	44 264,38	4 359 479,93
11	111 222,24	67 627,44	43 594,80	4 291 852,49
12	111 222,24	68 303,71	42 918,52	4 223 548,78

Остаток задолженности через год составит - 4 223 548,78 рубля.

Аннуитетный способ погашения ипотечного кредита предполагает, что ежемесячно уплачиваются одинаковые суммы (111 222,24 рубля) размер которых меньше, чем платежи в начальный период по дифференцированному способу погашения. В то же время, аннуитет подразумевает первоочередное погашение процентов по кредиту. Погашение основной суммы долга (кредита) происходит медленнее.

ДЛЯ ЗАПИСЕЙ



ИНФОРМАЦИЯ БАНКА РОССИИ

**Официальный сайт Банка России:
WWW.CBR.RU**

информация о размере ставки рефинансирования
Банка России

•
официальные курсы иностранных валют
по отношению к рублю

•
информация по кредитным организациям (справочник),
информация о выданных
и отозванных лицензиях Банка России

•
Центральный каталог кредитных историй

•
и много полезной и интересной информации
о Банке России и банковской системе
Российской Федерации

**Электронная версия брошюры и версия для печати
размещены на официальном сайте
Банка России**

Брошюра подготовлена Департаментом
банковского регулирования Банка России