**Как купить квартиру в ипотеку**

Чтобы получить [кредит на жилье](https://fincult.info/article/ipoteka1/) и оформить сделку с недвижимостью, раньше нужно было собрать целую кучу справок и потратить массу времени. Сейчас банки предлагают сервисы, которые позволяют значительно ускорить и упростить процесс. В некоторых случаях вообще весь путь – от выбора кредита до получения свидетельства о регистрации собственности – можно пройти, не вставая с дивана. Рассказываем, из каких этапов состоит ипотечная сделка и как на каждом из них сэкономить время и силы.

**1.Выберите кредит**

Для начала изучите, какие [льготные ипотечные программы](https://fincult.info/article/v-kakikh-sluchayakh-mozhno-poluchit-lgotnuyu-ipoteku/) сейчас действуют и есть ли у вас право в них участвовать. Благодаря государственным субсидиям ставка по кредиту может оказаться намного ниже рыночной, так что переплата уменьшится в разы.

Сравните предложения разных банков – проще всего это делать на сайтах [финансовых маркетплейсов](https://fincult.info/article/chto-takoe-marketpleys-ili-kak-poluchit-raznye-finansovye-uslugi-v-odnom-meste/).

*Важно убедиться, что вы находитесь на официальном сайте финансовой организации. Проверить контакты банков можно в*[*справочнике Банка России*](https://www.cbr.ru/fmp_check/)*, а адреса маркетплейсов – в*[*реестре регулятора*](https://cbr.ru/registries/?CF.Search=%D1%84%D0%B8%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D1%85+%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC&CF.TagId=&CF.Date.Time=Any&CF.Date.DateFrom=&CF.Date.DateTo)*.*

Также стоит уточнить в своем зарплатном банке, не предложит ли он вам особенно выгодные условия по ипотеке.

Можно начать и непосредственно с выбора квартиры или дома. Нередко крупные застройщики в сотрудничестве с банками разрабатывают специальные ипотечные программы с очень низкими ставками, и не исключено, что их варианты вам подойдут. Но нужно трезво оценивать ситуацию: заманчивые цифры в подобных предложениях нередко оказываются лишь маркетинговыми уловками. О плюсах и минусах таких кредитов читайте в тексте [«Низкие ставки по «ипотеке от застройщика»: а есть ли выгода?»](https://fincult.info/article/nizkie-stavki-po-ipoteke-ot-zastroyshchika-a-est-li-vygoda/).

**2.Подайте заявку на кредит**

Оставить заявление на ипотеку можно в офисе банка, на его сайте или в мобильном приложении. Еще один способ – подать заявку через один из [финансовых маркетплейсов](https://fincult.info/article/chto-takoe-marketpleys-ili-kak-poluchit-raznye-finansovye-uslugi-v-odnom-meste/), которые объединяют предложения разных банков.

В заявлении нужно указать примерную стоимость недвижимости, размер первоначального взноса – сколько вы готовы оплатить своими деньгами, сумму и срок кредита. На сайтах многих банков есть [калькуляторы](https://fincult.info/calc/loan/#amount), которые помогают прикинуть подходящие параметры.

Вы также должны передать банку сведения о себе и подтвердить свой доход. Обычно требуется справка по форме 2-НДФЛ. Но это могут быть и другие документы, которые докажут вашу финансовую состоятельность. Например, [справка о доходах самозанятого](https://www.nalog.gov.ru/rn31/ifns/ifns31_26/events/10761426/) из приложения «Мой налог». Зарплатные банки часто не запрашивают финансовые документы – они и так видят, сколько вы получаете.

Когда вы хотите получить ипотеку по одной из [льготных программ](https://fincult.info/article/v-kakikh-sluchayakh-mozhno-poluchit-lgotnuyu-ipoteku/), понадобятся дополнительные бумаги. Например, для [семейной ипотеки](https://fincult.info/article/kak-seme-s-detmi-poluchit-lgotnuyu-ipoteku/) – свидетельства о рождении детей.

Все эти документы обычно тоже можно загрузить через сайт или приложение банка. На их проверку у банка уйдет день-два.

Некоторые банки подключили технологию [цифрового профиля](https://fincult.info/article/kak-oformit-kredit-ili-strakhovku-s-pomoshchyu-portala-gosuslugi/), который объединяет базы данных о людях из государственных информационных систем. С его помощью подать заявку на кредит еще проще – надо только авторизоваться через портал «Госуслуги» (понадобится [подтвержденная учетная запись](https://www.gosuslugi.ru/help/faq/c-1/2)) и дать банку согласие на запрос и обработку ваших данных.

Банк мгновенно получит всю необходимую информацию, а вам придется лишь убедиться, что она верна. Об одобрении кредита в этом случае банк сможет сообщить вам за пару часов, а иногда и минут. Ведь ему не нужно перепроверять сведения о вас, так как они получены от государства.

Когда вы планируете брать ипотеку с созаемщиком или поручителем, нужно сразу отправить в банк информацию о них. Какие данные потребуются и как их предоставить, вам расскажет сам кредитор.

Если кредит одобрят, вы уже будете точно знать, какая сумма вам доступна и на каких условиях. Срок действия предложения банки определяют самостоятельно. Обычно они дают от трех месяцев до полугода на поиск подходящего жилья.

**3.Выберите недвижимость**

Квартиру или дом легче всего подбирать на сайтах или в приложениях застройщиков, агрегаторов недвижимости или площадках с объявлениями. Уточните, есть ли у вашего банка специальные предложения по определенным объектам или своя база жилья. Так есть шанс снизить кредитную ставку на 0,5–1%.

Рассмотрите несколько вариантов, обсудите важные нюансы с продавцами. Если есть возможность съездить и оценить достоинства и недостатки жилья лично — не бойтесь потратить на это дополнительное время. Иначе потом вас могут поджидать неприятные сюрпризы – к примеру, вид из окна на мусорный полигон.

Когда вы хотите купить квартиру в строящемся доме, выясните в банке, сотрудничает ли он с выбранным застройщиком. С компаниями-партнерами проблем не возникнет.

Если же у застройщика нет соглашения с вашим банком, уточните у кредитора, может ли он одобрить такую сделку и какие документы для этого понадобятся. Другой вариант – спросить у застройщика, с какими банками он сотрудничает. Не исключено, что их ипотечные предложения вам тоже подойдут.

В случае со вторичным жильем понадобится оценка недвижимости. Банку необходимо убедиться, что ее стоимость соответствует рыночной. Ведь если заемщик перестанет платить и кредитору придется выставлять заложенную квартиру на торги, он должен быть уверен, что сумма от продажи покроет долг заемщика.

У каждого банка есть список компаний-оценщиков, с которыми он обычно сотрудничает. Заказать и оплатить их услуги, как правило, можно дистанционно. Вы вправе выбрать и другого оценщика, если он соответствует [требованиям закона](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/bb74af4d21ca59e8fb0a3884332e5e932218d2fd/?ysclid=lf8bzoprb4981921110): у него есть [квалификационный аттестат](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71618006/?ysclid=lf8c5c09dt666457370) по оценке жилой недвижимости, [страховка профессиональной ответственности](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/6ba57a1afd2581c0642372ce5296adc67f0030a1/#dst100232) и он состоит в [саморегулируемой организации оценщиков](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/f1a6bebc9ba8f5a80864e98a6e8818559a6250a8/#dst100264).

Специалисты или приедут к вам, чтобы провести экспертизу, или просто запросят фотографии всех комнат с определенных ракурсов.

Обычно оценка занимает два-три дня. Результат вы получите от эксперта на бумаге или на e-mail — тогда нужно будет перенаправить этот документ в банк. Либо оценщик вышлет отчет напрямую кредитору, и вы увидите его в вашем личном кабинете или приложении банка.

Как правило, кредитор заранее предупреждает, на сколько стоимость квартиры по договору может отличаться от цифры оценщиков. Если вы уложились в нужный диапазон, передайте информацию о квартире в банк.

На этом этапе кредитору также понадобятся данные продавца – копия паспорта, бумаги, которые подтверждают его право собственности на недвижимость, согласие супруга, если квартира была куплена в браке. Лучше заранее уточнить в банке список необходимых документов.

Банк изучит информацию о продавце и недвижимости и сообщит вам, одобряет он сделку или нет. У каждого кредитора свои правила: например, отказ возможен, если дом вошел в программу реновации или продавец действует по доверенности от иностранного гражданина.

**4.Оформите страховку**

Страхование вашей будущей недвижимости – это обязательное требование всех ипотечных банков. Кроме того, они часто предлагают заемщикам застраховать свою жизнь и здоровье, чтобы снизить процент по кредиту. Обычно оформить полисы тоже нетрудно онлайн.

Как правило, банки рекомендуют в первую очередь страховщиков, которые входят с ними в одну бизнес-группу. Это удобно – полисы автоматически подгружаются в личный кабинет или приложение банка.

Но иногда у других страховщиков удается найти более выгодные предложения. В таком случае нужно будет самостоятельно отправить сканы страховых договоров в банк. Только перед покупкой полиса убедитесь, что выбранная компания соответствует критериям вашего банка. Например, что у нее высокий [кредитный рейтинг](https://fincult.info/article/kreditnyy-reyting-chto-eto-takoe-i-kak-im-polzovatsya/). На своих сайтах банки публикуют полный список требований к страховщикам и перечень компаний, которые точно им отвечают.

Некоторые банки заранее заключают со страховыми компаниями – партнерами коллективные договоры страхования. Присоединиться к такому договору и оплатить страховку можно прямо во время сделки. Но условия и тарифы для всех заемщиков стандартны, скорректировать их под себя не получится. Кроме того, банки нередко берут большие комиссии за подключение к такому договору. Обо всех особенностях групповых полисов читайте в тексте [«Коллективное страхование: плюсы и минусы»](https://fincult.info/article/kollektivnoe-strakhovanie-plyusy-i-minusy/).

**5.Заключите сделку**

Для оформления купли-продажи вторичного жилья кредиторы, как правило, предлагают вам и продавцу приехать в отделение банка. Покупку квартир в новостройке часто организуют в офисе застройщика.

Обычно есть выбор – подписать документы с продавцом и с банком на бумаге или в электронном виде.

Когда вы оформляете ипотеку и проводите сделку купли-продажи онлайн через банк, кредитор нередко снижает ставку на 0,1–0,5% – ведь он и сам экономит время и деньги на проверках и документообороте.

Для онлайн-сделки вам понадобится усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП). Своя УКЭП должна быть у каждого участника сделки, в том числе у вашего созаемщика или поручителя, если вы их привлекаете.

Иногда банки или застройщики сами выпускают УКЭП, но действует она только для оформления договоров в специальном банковском приложении на смартфоне. Стоимость этой услуги лучше уточнить заранее.

Вы можете сами получить электронную подпись. Для этого надо [обратиться в удостоверяющий центр](https://digital.gov.ru/ru/activity/govservices/certification_authority/). Идти туда необязательно – многие центры готовы прислать своего специалиста. Он вас идентифицирует и выдаст флешку, которая позволит вам подписывать электронные документы с помощью УКЭП. Такая подпись будет действовать для любых видов сделок, но услуга обойдется в 3000–4000 рублей в зависимости от региона.

*Некоторые банки разрешают оформлять документы с помощью подписи, выпущенной в*[*приложении «Госключ»*](https://www.gosuslugi.ru/goskey)*. В этой программе можно получить УКЭП самостоятельно и бесплатно. Потребуется подтвержденная учетная запись на портале «Госуслуги», загранпаспорт нового образца и смартфон с NFC-модулем. Подробнее о том, как выпустить электронную подпись в приложении и для чего ее использовать, читайте на [Госуслугах](https://www.gosuslugi.ru/goskey" \t "_blank).*

Когда у всех участников сделки уже есть УКЭП, а необходимые документы загружены в электронном виде в личный кабинет или приложение банка, можно обойтись и без визита в офис. Подписать договоры удастся дистанционно. Но только если вы заранее прошли идентификацию.

Кредитору не понадобится ваше личное присутствие в трех случаях:

* вы уже обслуживаетесь в банке, который оформляет сделку;
* вы подали заявку на кредит через финансовый маркетплейс, и он проверил вашу личность;
* вы раньше сдавали [биометрические данные](https://fincult.info/article/biometriya-chto-eto-i-kak-ona-menyaet-mir-finansov/) (фото и запись голоса) и берете кредит в банке – участнике [Единой биометрической системы (ЕБС)](http://www.cbr.ru/fintech/digital_biometric_id/credit/).

Но некоторые документы пока просто не существуют в электронном формате. Допустим, вы покупаете квартиру с использованием материнского капитала и должны выделить детям доли в квартире. Тогда понадобится обращаться в органы опеки и к нотариусу. Документы они выдают только на бумаге. Их сканы вы можете отправить в банк на этапе одобрения сделки, но перед оформлением договора нужно будет показать их оригиналы.

Расчеты между продавцом и покупателем тоже часто проходят онлайн. Через специальный [счет эскроу](https://fincult.info/article/kak-bezopasno-provesti-raschety-pri-pokupke-ili-prodazhe-zhilya/#schet-eskrou) – при покупке строящегося жилья. Или через [номинальный счет](https://fincult.info/article/kak-bezopasno-provesti-raschety-pri-pokupke-ili-prodazhe-zhilya/#nominalnyy-schet) – в случае сделок со вторичным жильем.

Можно выбрать расчеты через [аккредитив](https://fincult.info/article/kak-bezopasno-provesti-raschety-pri-pokupke-ili-prodazhe-zhilya/#bankovskiy-akkreditiv). Некоторые банки предлагают выпустить его в электронном виде и подписать УКЭП. Но чаще этот документ оформляют на бумаге – тогда придется прийти в отделение банка.

Без визита в банк не обойтись и в случае, когда покупатель передает продавцу деньги через [банковскую ячейку](https://fincult.info/article/kak-bezopasno-provesti-raschety-pri-pokupke-ili-prodazhe-zhilya/#bankovskaya-yacheyka). Подробнее о разных видах безопасных расчетов по сделкам с недвижимостью читайте [в этом материале](https://fincult.info/article/kak-bezopasno-provesti-raschety-pri-pokupke-ili-prodazhe-zhilya/).

**6.Передайте документы на регистрацию в Росреестр**

На этом этапе участники сделки должны отправить в Росреестр заявления о перерегистрации права собственности на недвижимость, договор купли-продажи и кредитный договор. Ведомство зафиксирует смену владельца и переоформит залог на квартиру, если у продавца тоже была ипотека.

В случае покупки строящейся квартиры Росреестр сначала регистрирует право требования по договору долевого участия, а после сдачи дома – право собственности на квартиру и залог на нее. Застройщики передают документы в ведомство сами – на бумаге или онлайн.

В сделках со вторичным жильем все зависит от того, как участники оформляли договоры. Если на бумаге, то продавец и покупатель должны лично прийти в МФЦ или отделение Росреестра. Можно подать документы в ведомство и через посредника по доверенности. Например, через нотариуса или банк, который проводит расчеты.

Когда участники сделки заключают договоры в электронном виде, то продавец и покупатель могут подписать заявления в Росреестр с помощью УКЭП и отправить их на регистрацию через [сайт ведомства](https://rosreestr.gov.ru/eservices/real_estate_registration/) или через ипотечный банк.

Росреестр регистрирует сделку от двух дней до пары недель. Когда документы отправляет банк, вы получите уведомление о регистрации права собственности в вашем банковском приложении или личном кабинете. В других случаях придется самостоятельно заказать выписку Росреестра – через [Госуслуги](https://www.gosuslugi.ru/help/faq/egrn/180210" \t "_blank) или МФЦ.

Жилье становится вашим, хоть и находится в залоге. Остается только вовремя гасить платежи.

Не забудьте, что, если у вас есть официальный доход, вы имеете право оформить [налоговый вычет](https://fincult.info/article/nalogoviy-vychet/) и вернуть часть денег. Причем как за покупку недвижимости, так и за проценты по ипотеке. Это тоже можно сделать дистанционно через [личный кабинет на сайте ФНС](https://lkfl2.nalog.ru/lkfl/login).

**Какие есть риски при покупке жилья в кредит?**

В основном такие же, как и при любых сделках с недвижимостью.

Например, когда вы покупаете квартиру на этапе строительства, есть вероятность, что работы затянутся. Это обернется дополнительными тратами, если вы снимаете жилье, пока ждете собственное. Но в случае с ипотекой ваши расходы, скорее всего, окажутся еще выше, потому что одновременно с арендой вам придется оплачивать и кредит.

При покупке вторичного жилья ваши права на недвижимость могут оспорить, скажем, неожиданно объявившиеся наследники. Тогда вы останетесь и без квартиры, и без денег. А если взяли ипотеку – еще и в долгах.

Но в ипотечных сделках такие риски обычно ниже – ведь банк тоже заинтересован в том, чтобы их уменьшить. Ему выгодно, чтобы вы жили в своей квартире и стабильно платили по кредиту.

Поэтому для покупателей новостроек банки, как правило, составляют собственные списки надежных застройщиков. Вероятность, что они задержат сдачу дома, минимальна.

В сделках со вторичным жильем банки могут просто отказать в кредите, когда документы продавца вызывают у них явные подозрения.

Нередко кредиторы предлагают клиентам дополнительный платный сервис – проверку юридической чистоты сделки. Стоит такая услуга немало – обычно от 7000 до 40 000 рублей. Цена может зависеть от многих факторов: какое жилье вы покупаете – квартиру или дом, в каком регионе, на первичном или вторичном рынке. Как правило, в результате вы получаете полный список рисков и рекомендации, как их снизить. Некоторые банки даже дают гарантию: если юристы одобрят сделку, но позже вы лишитесь права собственности, кредитор возместит вам стоимость жилья.

Когда банк не готов компенсировать вам потери, для полной уверенности можно оформить [страхование титула](https://fincult.info/article/strakhovki-pri-poluchenii-kreditov-pokupat-ili-otkazyvatsya/#titulnoe_strakhovanie) – то есть права собственности на недвижимость. Такие полисы обходятся недешево – от 0,1 до 1% цены квартиры, но снижают риск гораздо более серьезных потерь. Если внезапно появятся другие владельцы и суд по их требованию аннулирует сделку, стоимость жилья вам компенсирует страховая компания.

Банки часто предлагают купить такие полисы у страховщиков-партнеров. Прежде чем соглашаться, стоит изучить предложения разных компаний – не исключено, что удастся найти более выгодные условия.

Когда вы выбираете дистанционное оформление ипотеки, это не опаснее, чем традиционное – со сбором бумажных документов. Сведения из [цифрового профиля](https://fincult.info/article/kak-oformit-kredit-ili-strakhovku-s-pomoshchyu-portala-gosuslugi/) хранятся в надежных государственных информсистемах. А банки получают и передают ваши данные по закрытым каналам связи. Электронная подпись тоже хорошо защищена. В отличие от обычной ручной, подделать ее практически невозможно.

Риски утечки данных в основном связаны с ситуациями, когда вы сами ненамеренно даете мошенникам доступ к онлайн-банку или профилю на портале «Госуслуги». Поэтому очень важно соблюдать правила безопасности: не называть посторонним свои пароли, коды из СМС, не переходить по подозрительным ссылкам.

Никогда не передавайте флешку с ключом от электронной подписи другим людям. Иначе от вашего лица аферисты могут, например, взять кредит, оформить дарственную на ваше имущество или совершить какую-нибудь другую сделку. А по закону за подписанные в электронном виде документы отвечает именно владелец ключа, вне зависимости от того, кто фактически воспользовался подписью.

На устройствах, где вы храните свои документы и электронную подпись, должен стоять надежный пароль и антивирус.

Что еще нужно знать про жилищные кредиты, рассказывается в статье [«Что такое ипотечный кредит и как его оформить»](https://fincult.info/article/ipoteka1/).