



Памятка: как заключить договор по ипотечной сделке

Из курса Учебника Т—Ж

«Как взять ипотеку и не прогадать»

Что проверять в каждом документе

Документ	Что проверить
Кредитный договор — в нем ваши индивидуальные условия	ФИО, паспортные данные, данные квартиры, номер счета для первоначального взноса, процентную ставку, срок, график платежей
Общие условия кредитования — на сайте банка	<ul style="list-style-type: none">• Когда банк может потребовать досрочно вернуть кредит• Как гасить ипотечный кредит досрочно• Когда банк может повысить ставку• Что можно и нельзя делать с залогом
Договор страхования	<ul style="list-style-type: none">• Какие риски покрываются• Что считается страховым случаем• Совпадает ли размер страховой премии с тем, о чем договаривались
Договор купли-продажи	<ul style="list-style-type: none">• Адрес квартиры, площадь, кадастровый номер — сверить с выпиской из ЕГРН• Реквизиты сторон• Полную стоимость квартиры• Порядок и форму расчетов• Срок передачи квартиры и снятия жильцов с регистрации• Условие, что у продавца не возникает право залога
Закладная	<ul style="list-style-type: none">• Адрес, площадь, кадастровый номер квартиры• Личные реквизиты• В каких ситуациях банк может обратить взыскание на квартиру• Как прекращается залог• Что можно и нельзя делать с квартирой, пока она в залоге

💡 Проверяйте документ с конца каждого абзаца — так разрывается смысловая связь и легче заметить опечатку. Если вас двое, пусть один читает документ вслух, а второй следит глазами

Как можно рассчитаться с продавцом

	Банковская ячейка	Аккредитив
Способ оплаты	Наличные	Безналичный расчет
Можно указать условия, при которых продавец получит деньги	Да	Да
Стоимость	От 2 400 ₽/мес	От 2 000 ₽
Участие банка в расчетах	Не обязательно	Обязательно

Как проходит сделка

1. Вы получаете документы от банка заранее, проверяете, согласовываете
2. На сделке — офлайн или онлайн — подписываете все документы. Возьмите распечатку согласованных версий — сверяйте с тем, что предлагают подписать. Если нашли любую ошибку или расхождение, просите исправить это до подписания
3. Подписав ДКП, проводите расчеты: закладываете наличные в ячейку или вносите первоначальный взнос на аккредитив/счет, банк переводит продавцу кредитные деньги
4. Документы отправляются в Росреестр. При электронной сделке банк берет это на себя. При обычной — вы идете на регистрацию с продавцом
5. После регистрации права собственности на вас продавец получает деньги, вы — ключи от квартиры

Главное

- 📌 Проверяйте все документы до сделки. Сверяйте реквизиты, процентные ставки, срок, суммы, данные квартиры
- 📌 Общие условия кредитования читайте на сайте банка заранее: там есть важные детали
- 📌 Договор страхования должен покрывать ваши реальные риски
- 📌 Безналичный расчет, он же аккредитив, надежнее банковской ячейки: банк контролирует выдачу денег
- 📌 Деньги продавец должен получать после регистрации права собственности и ипотеки — пропишите это явно в договоре купли-продажи
- 📌 Если нашли в документах ошибку — не подписывайте. Просите исправить и распечатать заново

