**О рефинансировании ипотечного кредита**

Рефинансирование ипотеки – это не только способ оптимизировать платежи в случае жизненных затруднений, но финансово грамотная стратегия, позволяющая снизить долговую нагрузку, общий размер переплаты. Если рынок кредитования предлагает более выгодные условия или появилась возможность соответствовать условиям льготных программ ипотечного кредитования, то почему бы не воспользоваться предложением. О том как рефинансировать ипотечный кредит рассказывает Ольга Дайнеко, эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России.

Этот инструмент доступен прежде всего тем заемщикам, которые не имеют текущих просрочек по ипотечным платежам и в целом обладают положительной кредитной репутацией, подчеркивает Ольга. Говоря простыми словами, рефинансирование – это новый кредит на ту же квартиру (в другом банке), который направляется на покрытие старого кредита, но уже с более выгодным процентом или уменьшенным ежемесячным платежом и на других условиях.

В этом году непросто найти предложения по рефинансированию ипотечного займа с получением более низкой ставки, потому что ситуация с получением очевидной выгоды от рефинансирования в корне изменилась. Выгодно ли рефинансирование сейчас? Если сравнивать условия 2020-2021 гг., когда можно было «уйти» от ипотеки в 13-16% под 8-9% (а в ряде случаев и ниже), то сегодня получить такие условия сложно. В настоящее время банки предлагают низкую ставку лишь по программам семейной ипотеки. Процентная ставка по программам рефинансирования напрямую зависит от величины ключевой ставки ЦБ РФ. Чем она ниже, тем дешевле кредитование, в том числе и ипотечное. Сейчас ключевая ставка снизилась до 9,5, но по-прежнему не позволяет получить недорогое кредитование.

В целом рефинансирование – это не только снижение процентной ставки, но и способ уменьшения или увеличения срока выплаты, сокращения размера ежемесячного платежа, объединения всех имеющихся кредитов в один или оформления отношений с новым банком уже без поручителя.

Выгодно, когда ставка снижается не менее чем на 2 процентных пункта (а лучше больше), а срок выплаты еще велик. Однако если прошло уже более половины срока погашения ипотеки, то рефинансирование невыгодно: как правило, на старте выплат заемщик в основном выплачивает проценты и лишь небольшая часть уходит на погашение основного долга, а к окончанию срока кредита большая часть ежемесячного платежа идет уже на закрытие основного долга. Сумма, которая платится как процент по кредиту, уменьшится, но если ее доля в платеже, допустим, одна десятая, то эффект будет почти незаметен. А с учетом платы за оформление документов это может быть и вовсе убыточно.

**Нюансы рефинансирования**

Прежде чем принимать решение о рефинансировании, нужно помнить, что:

1. При оформлении рефинансирования придется потратиться. Среди допрасходов – оплата оценки недвижимости, госпошлины за регистрацию залога и регистрацию права собственности на недвижимость, нотариальных услуг и банковских комиссий за перевод средств в другой банк, оформление новой страховки.
2. До момента получения новым банком от предыдущего закладной на квартиру кредит будет считаться необеспеченным и по нему будет более высокая ставка. До оговоренной в программе рефинансирования ставка снизится после того, как Росреестр зарегистрирует новое обременение.
3. При рефинансировании кредита платежеспособность заемщика оценивается заново: проверяется кредитная история, и, если в предыдущем банке возникали просрочки, в рефинансировании с большой вероятностью откажут.
4. Если решение о рефинансировании возникло из-за снижения доходов, после рефинансирования можно потерять возможность «кредитных каникул» 2022 г., требование на предоставление которых можно подать до 30 сентября, даже если ранее кредитные каникулы уже предоставлялись. По общему правилу ипотечных каникул один договор – одни каникулы, но в этом году можно получить льготный период повторно, но только по договорам, заключенным до 1 марта 2022 г., а новый договор по дате оформления уже не будет попадать под эти условия.

Перед рефинансированием нужно рассмотреть предложения нескольких кредитных организаций и сравнить их. Как правило, в рекламе указывается максимально возможная низкая процентная ставка – на деле получить ее проблематично: часто для этого нужен зарплатный проект в данном банке, высокий «белый» доход, оформление дополнительных видов страхования или же есть условие, что пониженный процент ограничен во времени (например, только первые 2-6 месяцев). Поэтому оформлять одобренное новым банком рефинансирование нужно только после того, как все условия и расчеты по платежам/переплате/срокам/страхованию/дополнительным расходам понятны и устраивают заемщика.

Важно знать, что при рефинансировании не теряется право на получение налогового вычета за уплату процентов по ипотечному кредиту. Можно будет, как и прежде, возвращать из бюджета 13% от оплаченных по новому кредиту процентов. Однако надо обращать внимание, чтобы в новом договоре упоминался старый ипотечный договор.

Что касается кредитной истории, то рефинансирование не снижает скоринговый балл заемщика, а сведения о процедуре будут отражены в кредитной истории: появится запись о закрытии старого кредита/кредитов и открытии нового.

Будьте особенно внимательны при оформлении заявки на рефинансирование в Интернете. Под рекламой слишком выгодного рефинансирования (например, с минимальными требованиями к заемщику и ставкой равной или ниже ключевой) могут скрываться мошенники, используя фальшивый сайт с визуально узнаваемым дизайном известного банка, схожее название и т. п. Их цель – получить доступ к персональным данным, банковскому счету или загрузить на устройство пользователя вредоносную программу (в условиях удаленного доступа). Прежде чем соглашаться на любое выгодное предложение по рефинансированию, нужно убедиться, действительно ли это сайт/платформа банка, действительно ли существует это рекламируемое предложение, есть ли у этой кредитной организации лицензия. Проверить информацию о кредитной организации можно здесь <http://www.cbr.ru/fmp_check/>. Важно помнить, что любые персональные данные нельзя вводить и отправлять, переходя по ссылкам (например, присланным на электронную почту или в мессенджер/смс в виде рекламного предложения). Для предварительного рассмотрения онлайн-заявки на рефинансирование от клиента не требуются данные банковского счета, CVV (CVC, CVP) карты, данные из пуш-уведомлений и смс от банка.