**Лайфхаки как избежать просрочек по ипотеке**

Казалось бы, все просто: чтобы не было просрочек нужно вовремя вносить ежемесячный платеж. Однако бывают ситуации, когда платежная дисциплина хромает. Прежде всего не из-за забывчивости, а нехватки средств перед датой очередного платежа. Сейчас нужно особенно дорожить «старыми» ипотечными кредитами. В настоящее время ипотечные ставки заоблачно высоки и получить рефинансирование на лояльных условиях практически невозможно. Михаил Сергейчик, руководитель проекта НИФИ Минфина России «Моифинансы.рф», в [интервью Российской газете](https://rg.ru/2024/11/12/kak-izbezhat-prosrochek-po-ipoteke-piat-lajfhakov.html) рассказал об основных ошибках ипотечных заемщиков, которые увеличивают риск неплатежей:

- заемщик стремится поскорее погасить ипотеку любой ценой. При этом нет подушки финансовой безопасности (или она критично мала). Отсутствие финансового резерва – угроза финансовой стабильности и создание условий, когда со сложной ситуацией справиться не получится. Любой провал в доходах (даже краткосрочный) грозит серьезными финансовыми проблемами. Ипотека-долгосрочное обязательство и лучше просчитывать пути снижения финансовой нагрузки в сложные времена. Если отчаянно хочется распрощаться с ипотечным долгом, а сбережений/активов нет, при частичных досрочных погашениях лучше выбирать уменьшение размера ежемесячного платежа, а не сокращения срока кредитования. Есть возможность ежемесячно вносить больше положенного-отлично (это все равно повлияет на уменьшение срока), а в плохие времена будет шанс продержаться, поскольку снижение ежемесячной суммы платежа позволит продолжать выплаты;

-использовать для оплаты ежемесячного платежа деньги с накопительного счета или вклада, процентные ставки по которым выше ипотечных. Растрачивать накопления в условиях высоких процентных ставок (особенно, если нет другой финансовой подушки безопасности) как минимум нерационально. Если такое все-таки происходит – это повод проанализировать свое финансовое поведение, оптимизировать бюджет или пересмотреть свою кредитную нагрузку. Конечно, могут быть и исключения - например, если вы целенаправленно сначала переводите ежемесячные выплаты по ипотеке на накопительный счет, где проценты начисляются каждый день;

- полагаться на авось: при поступлении дохода в дату, значительно отстоящую от даты платежа, сумма на ежемесячный платеж не резервируется в бюджете. Отсутствие финансового планирования-почти гарантированно приведет к нехватке денег в дату очередного платежа. Можно согласовать с банком перенос даты ежемесячного платежа ближе к дате получения заработной платы, чтобы планировать расходы было проще;

- если было принято решение о личном страховании (жизни, здоровья) при ипотечном кредитовании (например, для снижения ставки), внимательно изучайте условия страхования, перечень страхового покрытия и исключения из него, чтобы страхование было действительно полезным инструментом в случае потери трудоспособности/дохода из-за серьезных проблем со здоровьем. В зависимости от условий страхования и суммы страхового возмещения, страховка покроет долг полностью или частично. Ряд страховых компаний включают в договор условия о выплате и банку и заемщику при наступлении страхового случая;

-игнорировать проблемы. Если с платежами стали возникать регулярные трудности и требуется время на улучшение финансового состояния, не нужно тянуть до последнего. На урегулирование ситуации также потребуется время, в течение которого ситуация станет критичной и платить будет нечем совсем. При возникновении финансовых проблем нужно оперативно искать способы разрешения ситуации во избежание негативных последствий в дальнейшем. Лучше рассмотреть возможности ипотечных каникул, варианты реструктуризации со снижением ежемесячного платежа при увеличении срока кредитования, чем портить свою финансовую репутацию неплатежами. В дальнейшем, когда финансовое положение улучшится, будет возможность уменьшить срок кредитования за счет частичных досрочных погашений;

- не пользоваться доступными мерами государственной социальной поддержки. В сложной ситуации важно снизить финансовую нагрузку. Если есть основания претендовать на получение единого пособия на детей, субсидии на оплату ипотеки для многодетных, субсидии на оплату услуг ЖКХ, региональных мер социальной адресной поддержки - этим нужно пользоваться. Все меры поддержки направлены на то, чтобы нуждающиеся семьи могли стабилизировать свое финансовое положение.

Ипотечному заемщику не нужно забывать про ежегодный возврат НДФЛ. 3aкoнoдaтeльcтвo предоставляет возможность получить вычет при приобретении жилья (в том числена отделку/ремонт новостройки) и на уплаченные по ипотеке проценты. Вычет на приобретение - 2 млн. рублей (до 260 тысяч), нa проценты - 3 млн. рублей (до 390 тысяч).

Если доходы официальные, с этих проблем нет. А вот заемщик с «серой» зарплатой ежегодно лишается возможности вернуть вычет в большем размере (средства, которыми можно было бы погашать ипотеку, формировать сбережения). Это повод подумать о том, что работодатель, экономящий на налогах, не только нарушает закон, но и лишает своего работника законных прав на получение налоговой льготы.