



Чек-лист

Залог квартиры: 15 проверок, чтобы не потерять жильё



mbkcredit.ru

Кредит под залог квартиры: риски и чек-лист безопасной сделки — 15 проверок, чтобы не потерять жильё

Займ под залог — законный и понятный инструмент, если знать, где риски. Пройдите по списку до подписания — и перешлите тем, кто собирается брать деньги под квартиру.

Как пользоваться: отмечайте пункты галочкой. Если пункт не выполняется — это повод задать вопрос кредитору или отложить подписание.

Кредитор

- ☐ Кредитор — банк или частный инвестор, который оформляет заём официально, обычно на ИП. МФО не вправе выдавать физлицам займы под залог жилья (закон № 271-ФЗ).
- ☐ Вы подписываете договор займа и договор залога (ипотеки), а не договор купли-продажи или дарения.
- ☐ Залог регистрируется в Росреестре — в выписке ЕГРН появляется запись об обременении, собственником остаётесь вы.
- ☐ Никто не просит предоплату «за одобрение» — у нас услуги оплачиваются после получения денег.

Договор

- ☐ Указана полная стоимость займа — в процентах и в рублях за весь срок.
- ☐ Досрочное погашение — без штрафов и без минимального срока пользования.
- ☐ Понятен размер неустойки за просрочку и с какого дня она начисляется.
- ☐ Нет условия о «безусловной передаче объекта» или внесудебном изъятии без вашего согласия.
- ☐ График платежей приложен к договору, сумма каждого платежа видна заранее.

Деньги и сроки

- ☐ Понятно, когда выдадут деньги: при подписании, при подаче на регистрацию или после регистрации залога.
- ☐ Потребительский заём свыше 200 тыс. ₽ выдают через 48 часов после подписания (период охлаждения); заём на ИП — без него.
- ☐ Сумма реальна: банк даёт до 80% от оценки квартиры, частный инвестор — до 50% от рынка.

Ваш бюджет

- ☐ Платёж не больше половины дохода — с запасом на непредвиденное.
- ☐ Есть план погашения: из дохода, от продажи, рефинансированием.
- ☐ Если платить станет тяжело — сразу к кредитору: реструктуризация дешевле суда.

Схема «продайте квартиру, а потом выкупите обратно» вместо займа — частый способ отъёма жилья. Заём оформляется только договором займа и залога.

Частые вопросы

Какие риски у кредита под залог квартиры?

Главный риск — потерять квартиру при долгой просрочке: кредитор через суд обращает взыскание на залог. Второй — недобросовестный кредитор, который подменяет заём куплей-продажей. Оба риска снимаются проверкой договора и реальной оценкой своего бюджета.

Можно ли жить в квартире, пока она в залоге?

Да. Вы остаётесь собственником, живёте в квартире и можете быть в ней зарегистрированы. Продать или подарить её до погашения займа можно только с согласия кредитора.

Заберут ли квартиру за одну просрочку?

Нет. Взыскание — через суд, и при незначительном нарушении суд в нём отказывает. Но неустойка начисляется сразу, поэтому при проблемах лучше сразу договариваться с кредитором.

Как проверить частного инвестора?

Посмотрите, оформляет ли он заём официально (обычно на ИП), регистрируется ли залог в Росреестре, нет ли в договоре купли-продажи вместо залога. Проверьте инвестора по открытым реестрам и судебным базам.

Разберём вашу ситуацию бесплатно

Пришлите вопрос или документы — специалист ответит, какие варианты реальны. Консультация бесплатная, предоплаты нет.

 **+7 (812) 777-28-07**

Telegram

MAX

mbkcredit.ru



Онлайн-версия

По теме:

- mbkcredit.ru/nashi-uslugi/kredit-pod-zalog-nedvizhimosti/kvartiry
- mbkcredit.ru/kalkulyator-kredita-pod-zalog-kvartiry

Мои заметки и вопросы

Материал справочный, актуален на октябрь 2026 года. Решение о кредите, сумме и ставке принимает банк или инвестор после проверки. ООО «МБК», ИНН 7814559062, Невский пр., 56, офис 68. Пн-пт 11:00–19:00, звонки и мессенджеры — без выходных. Можно распечатать и переслать.