

Ян Арт ИПОТЕКА

Руководство к действию
Берем и живем!



Мифы об ипотеке

Как взять и как гасить кредит
Что делать, если вы не можете платить по кредиту
Что такое ипотека
Как можно сэкономить при оформлении ипотеки

Ян Александрович Арт

Ипотека. Руководство к действию

Текст предоставлен правообладателем.

http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=5814798

Арт, Я. Ипотека. Руководство к действию: АСТ; Москва; 2013

ISBN 978-5-17-078018-1

Аннотация

...Меня часто спрашивают друзья и знакомые: «Что вы посоветуете по поводу кредита?» «Посоветую не брать кредит», – отвечаю я. Но совершенно меняю свое мнение, если речь идет об ИПОТЕКЕ.

Об ипотеке существует много мифов. На самом деле при грамотном выборе ипотечной программы и правильном управлении своим кредитом, ипотечный заемщик переплатит менее чем в два раза и не лишится жилья по мановению кредитора. На самом деле, в отличие от аренды, вы становитесь хозяином жилья – самого ценного актива в нашей стране. На самом деле...

Впрочем, о том, что такое ипотека на самом деле, как раз и рассказывается в этой книге. Не могу утверждать, что мое мнение есть истина в последней инстанции, но я глубоко убежден: ипотека – это благо.

И вопрос стоит точно также, как в притче о казни и помиловании: «Брать нельзя подождать». А вот где именно поставить запятую – это вам подскажет знание правил игры на ипотечном рынке.

Содержание

Предисловие от АИЖК	4
От автора	5
Часть 1	6
Что такое ипотека	6
Кто есть кто в ипотеке	8
Кто может стать ипотечным заемщиком	13
Права и обязанности заемщика	17
Ипотечное жилье: что можно купить в кредит	21
Как рассчитывается сумма кредита	24
Возможные риски ипотеки	25
Мифы об ипотеке	31
Конец ознакомительного фрагмента.	32

Ян Арт

Ипотека. Руководство к действию

Предисловие от АИЖК

В последние годы ипотека в России постепенно превратилась из экзотичного и пугающего инструмента в востребованный способ улучшения жилищных условий. За 15 лет ипотекой воспользовались около 3 млн. российских семей.

Для людей, которые по различным причинам пока не могут купить квартиру на свои собственные накопления, ипотека является практически единственным способом решения жилищного вопроса. Ипотечный кредит позволяет человеку не копить долгие годы на квадратные метры, перебиваясь по съемным квартирам, а уже сегодня и сейчас обеспечить себе и своей семье достойные условия для жизни. Ипотека – это инструмент для прогрессивно мыслящих людей, которые не хотят откладывать свою жизнь на потом.

Тем не менее, недоверие людей к банкам, а также отсутствие у них элементарных финансовых знаний являются одним из препятствий к тому, чтобы покупка квартиры в кредит стала распространенным и естественным способом жить в лучших условиях.

Созданное Правительством Российской Федерации Агентство по ипотечному жилищному кредитованию за 15 лет своей деятельности по повышению доступности ипотеки наработало обширную практику и опыт работы с ипотечными кредитами. И мы можем с уверенностью сказать: большая часть проблем, возникающих у заемщиков в процессе обслуживания ипотечного кредита, вызвана отсутствием у них необходимых финансовых и юридических знаний. Нам поступает масса вопросов, как от заемщиков, так и от тех, кто только подумывает о покупке жилья. Мы прекрасно знаем о тех проблемах и рисках, с которыми людям обычно приходится сталкиваться в процессе поисков подходящего кредита и его погашения. И мы, совместно с автором этой книги, вице-президентом Ассоциации региональных банков России Яном Артом, решили обобщить наш опыт, объединив важнейшие советы и рекомендации в одной книге.

В этой книге собрана максимально полная и полезная информация обо всех этапах ипотечного кредитования и взаимоотношений заемщика и банка, обо всех рисках ипотеки и способах их снижения. Мы рассчитываем, что эта книга даст читателям достаточно ясное представление о том, что такое ипотека, какие возможности она предоставляет, какие реальные риски существуют, а какие страхи абсолютно беспочвенны. Мы постарались заранее дать ответы на все вопросы, которые могут возникнуть у будущего заемщика.

Надеемся, что эта книга поможет вам сориентироваться в своих возможностях и выбрать наиболее оптимальные и безопасные условия кредитования. В этом случае ваше новое жилье будет радовать вас и вашу семью долгие годы!

А легкий язык автора сделает прочтение книги не только полезным времяпрепровождением, но и доставит удовольствие.

*Александр Семеняка,
генеральный директор Агентства по ипотечному жилищному кредитованию*

От автора

...Меня часто спрашивают друзья и знакомые: «Что вы посоветуете по поводу кредита?» «Посоветую не брать кредит», – отвечаю я. Но совершенно меняю свое мнение, если речь идет об ипотеке.

Потребительское кредитование в России, к сожалению, пока находится на таком этапе своего развития, что, при всей своей перспективности, далеко не всегда коррелирует со здравым смыслом. Процентная ставка – цена кредита – столь высока, что банковская ссуда имеет смысл только в двух случаях: если вы находитесь в крайне сложной жизненной ситуации, или если жажда обладания какой-либо вещью затмевает в ваших глазах все прочее.

– Позвольте! – скажете вы. – Но ведь ипотека в России тоже недешево.

Безусловно, это так, хотя процентные ставки по ипотеке – 9–12 процентов годовых – несравнимы со ставками потребительских ссуд или бизнес-кредитов. Но тут уже дело не в цене вопроса, а в самом вопросе. Ведь речь идет о самом главном – о месте, где вы будете жить. Ипотека – это не способ украсить свою жизнь модным гаджетом или не всегда нужной вещью. Это – сама жизнь. Это способ решить тот самый пресловутый «квартирный вопрос», который, по утверждению классика, нас так долго портит.

Об ипотеке существует много мифов. Якобы переплатить придется в три-четыре раза. Якобы ипотечный заемщик не имеет никаких прав и в случае форс-мажора банк сразу же отнимет у него квартиру. Якобы аренда квартиры выгоднее, чем ее приобретение в ипотеку.

На самом деле при грамотном выборе ипотечной программы и правильным управлением своим кредитом, ипотечный заемщик переплатит менее чем в два раза и не лишится жилья по мановению кредитора. На самом деле, в отличие от аренды, вы становитесь хозяином жилья – самого ценного актива в нашей стране. На самом деле...

Впрочем, о том, что такое ипотека на самом деле, – как раз и рассказывается в этой книге. О том, как выбрать банк, на что обратить внимание в ипотечном договоре, зачем и как страховать риски, в какой валюте брать кредит, как работать с риэлторами и кредитными брокерами, что делать, если в вашей жизни случился финансовый форс-мажор, как рефинансировать ипотеку и как сэкономить, взяв ипотечный кредит.

Не могу утверждать, что мое мнение есть истина в последней инстанции, но я глубоко убежден: ипотека – это благо. И вопрос стоит точно также как в притче о казни и помиловании: «Брать нельзя подождать». А вот где именно поставить запятую – это вам подскажет знание правил игры на ипотечном рынке.

Давайте поговорим о них?

Ян Арт,

главный редактор агентства Bankir.Ru,

вице-президент Ассоциации региональных банков России

Часть 1

Ипотека и ее составляющие

Что такое ипотека

ЕСЛИ вы ожидаете, что ипотека – это нечто из разряда современных новаций, вы глубоко ошибаетесь. Как и большинство изобретений финансового рынка, ипотека насчитывает весьма древнюю историю.

Понятие «ипотека» вошло в обиход еще в Древней Греции. И смысл этого понятия с той поры практически не изменился. Ипотека – заем, выданный под залог недвижимости. У греков таким залогом служила земля, а собственно ипотекой назывался столб, обозначающий границу участка должника. В надписи на столбе указывались имена должника и кредитора, сумма долга и срок его уплаты, и запрещалось что-либо вывозить с «застолбленного» участка. Такое вот подобие современного кредитного договора.

Вслед за олимпийскими богами и гекзаметром ипотеку от греков переняли римляне, а много позже от Рима эта практика распространилась по средневековой Европе. Наибольшее развитие ипотека получила в Германии, где были сформированы многие правила стандарты ипотеки, зачастую действующие и поныне.

Для России ипотека также не нова. Земельный заклад в России практиковался с XIII века, вторичный – с XV века, со времен Василия Темного, а с XVIII века, при Екатерине Второй, началось развитие системы земельных банков, чьими клиентами были преимущественно помещики, получавшие деньги под залог своих имений. XX век (с перерывом на социализм) поменял приоритеты, и сегодня закладом по ипотеке чаще всего служит жилье – квартиры и дома.

Тем не менее, совсем недавно для подавляющего большинства россиян ипотека была столь же неизвестным понятием, как меховые унты для жителей Конго. Даже первые опыты по внедрению ипотечных кредитов под залог жилья российские власти «ставили» практически на полигоне – в Сарове, закрытом «военном городе», известным всему миру под именем «Арзамас-16». Очевидно, решив, что ипотека для россиян сродни атомному взрыву.

СОВРЕМЕННАЯ российская ипотека берет свое начало в 1998 году, когда был принят закон, определивший правила получения кредитов под залог недвижимости. Однако до 2002 года ипотечные кредиты банки практически не выдавали, это были единичные договоренности с хорошо известными банкам клиентами и на индивидуальных условиях. С 2002 года российские банки начали предлагать ипотеку как массовый продукт, а на рынке появились первые специализированные ипотечные банки.

Схема ипотечного кредита напоминает традиционную схему классической потребительской ссуды: ежемесячно заемщик выплачивает проценты и часть основного долга. Разница заключается в том, что ипотечный кредит выдают только под залог недвижимости – квартиры, дома, земельного участка, дачи, гаража. Существуют две разновидности ипотеки: кредит для приобретения недвижимости и кредит под залог недвижимости, которой вы уже владеете.

Классическая ипотека означает кредит для приобретения недвижимости, которая и будет служить залогом. Причем кредит можно получить как для покупки жилья на вторичном рынке, так и для оплаты сделки по приобретению жилья на этапе строительства.

Кроме этого, вы можете заложить имеющуюся у вас недвижимость, чтобы получить крупную сумму денег на продолжительный срок под сравнительно низкий процент.

Если сравнивать ипотечный кредит с потребительским, то можно выделить три ключевых отличия – сумма, срок и ставка. Ипотека позволяет получить кредит на гораздо большую сумму, чем вам выдадут в качестве потребительского кредита. Другое важное отличие: потребительский кредит больше чем на пять лет не выдадут, а под залог недвижимости можно взять кредит на срок до пятидесяти лет. При этом ставка по ипотечному кредиту будет заметно ниже, чем по потребительскому.

Длительный срок погашения кредита, в свою очередь, обуславливает еще одну особенность: ипотечный кредит с согласия банка-кредитора можно рефинансировать, поменять условия на более выгодные, если процентные ставки на рынке пойдут вниз.

СЕГОДНЯ каждая пятая сделка по приобретению жилья в России совершается с помощью ипотеки. А сама идея «жизни в кредит» уже не кажется многим россиянам столь же нереальной, как пепси-кола на дне рождения у Сталина. Более того, на фоне роста цен на жилье в большинстве российских городов ипотека становится для среднего класса единственным способом приобрести жилье.

Показательно, что российская ипотека по-настоящему масштабно начала продвигаться с 2006 года, когда произошел резкий скачок цен на жилье. Людей не смущали даже высокие процентные ставки по кредиту – 18–20 процентов, им просто некуда было деваться: собственных средств на приобретение жилья не хватало. Ипотека стала выходом из этой ситуации. При всех недостатках ипотеки, если вы не можете всерьез причислить себя к миллионерам, других вариантов обзавестись жильем сегодня просто не осталось. Жилищно-строительные и жилищно-накопительные кооперативы фактически приказали долго жить, на государство могут надеяться только дожившие до нынешних времен советские очередники, «трущобники», наиболее оптимистичные молодые семьи, военнослужащие и ряд бюджетников – для них внедряются варианты социальной ипотеки.

Люди, умеющие точно рассчитывать свои финансы, могут сделать ипотеку максимально выгодной для себя. Простой пример из практики моих близких. Коллега, десять лет работающая в Москве (родом она из Сибири), два года назад решила взять кредит на трехкомнатную квартиру. Тщательно изучив все условия и рассчитав размер платежей, она оформила ссуду, при которой ежемесячный платеж... равен сумме среднестатистической арендной платы за подобное жилье. Ипотечную квартиру она сдала внаем, а сама снимает за половину этой суммы удобную квартиру-студию у знакомых, уехавших работать за границу. В результате она имеет и жилье, и минимум расходов, и собственность на будущее.

Сегодня можно констатировать: полноценной альтернативы ипотеке как способу приобретения жилья для среднего класса нет. И пока не предвидится. Но чтобы правильно выбрать момент, когда вам брать ипотеку, понимать степень ответственности и все плюсы этого варианта, надо четко знать все условия ипотечных ссуд и правила этого вида кредитования.

Кто есть кто в ипотеке

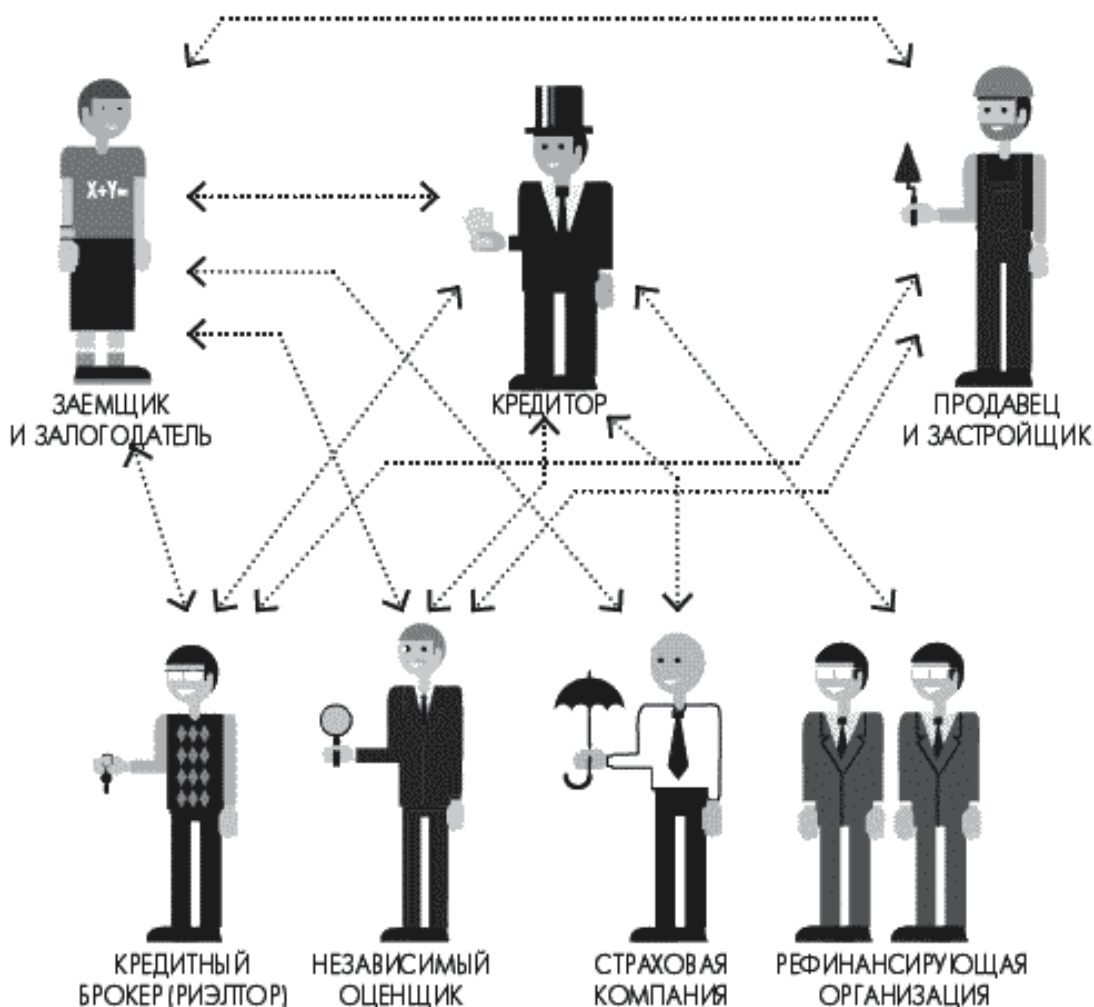
ИПОТЕЧНЫЙ кредит представляет собой результат взаимодействия нескольких сторон. Главные действующие лица – это заемщик и банк. Кроме них в деле обязательно участвуют оценщик недвижимости, страховая компания, регистрирующий орган.

Кроме того, в цепочку включается продавец этой недвижимости. А в процессе оформления ипотечной сделки могут понадобиться услуги нотариуса, риэлтора, брокера.

С банком и заемщиком все понятно: один выдает кредит, другой – получает. Оценщик выдает официальное заключение о рыночной стоимости недвижимости, которая будет служить залогом. Этот документ необходим, чтобы определить максимально возможную сумму кредита, так как она жестко увязана со стоимостью недвижимости. Страховая компания необходима, чтобы застраховать закладываемую недвижимость от риска уничтожения и повреждения, это обязательное условие ипотеки по российскому законодательству. Помимо этого для получения ипотечного кредита может понадобиться застраховать жизнь и здоровье заемщика, а также юридическую чистоту сделки (это называется страхование титула).

Роли каждого участника в системе ипотечного кредитования

В ипотеке принимают участие не только заемщик и кредитор, но и другие заинтересованные лица.





РИАНОВОСТИ © 2012 WWW.RIA.RU

Если кредит предоставляется для приобретения недвижимости, чтобы воспользоваться деньгами, заемщику необходимо предоставить свидетельство о праве собственности, которое оформляет регистрирующий орган. И при заключении ипотечной сделки любого рода, будь то приобретение недвижимости, или залог вашей уже имеющейся недвижимости, вам придется обратиться в регистрирующий орган для регистрации собственно ипотеки – обременения права собственности на недвижимость в пользу банка. Когда кредит выплачен, это обременение снимается.

Для оформления заявки на получение ипотечного кредита заемщику могут понадобиться нотариально заверенные документы разного рода, так что нотариусы тоже часто необходимы в цепочке ипотечной сделке.

РИЭЛТОР и кредитный (ипотечный) брокер сегодня служат посредниками для большинства сделок с недвижимостью, особенно – когда речь идет об ипотеке. Изначально функции риэлтора и брокера служили разным целям. Риэлтор помогал найти подходящий для покупки объект недвижимости, подготовить необходимые для совершения сделки документы и руководил непосредственно процессом заключения сделки и регистрации права собственности покупателя. Брокер выступал посредником между заемщиком и банком, помогая выбрать оптимальную кредитную программу и подготовить документы для получения кредита. Сегодня функции риэлторов и брокеров зачастую перемешались: риэлтор может помочь с получением кредита, а брокер – с покупкой недвижимости.

Роли каждого участника в системе ипотечного кредитования

В ипотеке принимают участие не только заемщик и кредитор, но и другие заинтересованные лица.



**НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК
ФУНКЦИИ**

Оценщик проводит независимую экспертизу будущего объекта залога, чтобы банк мог убедиться в его ликвидности.

Список аккредитованных оценщиков у каждого банка свой, и заемщик может выбрать любого из них. Теоретически заемщик может привлечь и любого стороннего оценщика, имеющего лицензию, но, как правило, это не приветствуется банками. Услуги независимого оценщика являются необходимой частью сделки, прописанной в законе. То есть, сэкономить на этой статье расходов у заемщика не получится.



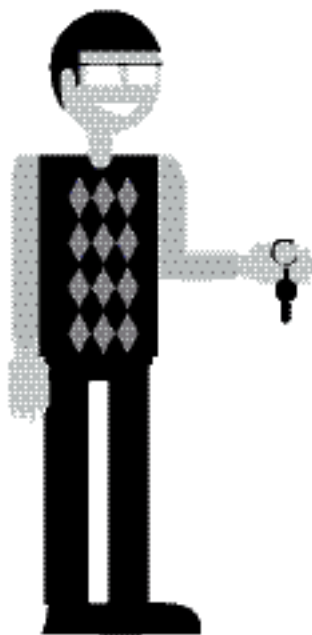
РИАНОВОСТИ © 2012 WWW.RIA.RU

Нередко, взяв кредит, потом приходится кусать локти, узнав, что в другом банке предлагался кредит на более выгодных условиях. Разница в процентных ставках может дать экономию в тысячи долларов за год. Самостоятельно разобраться, какой ипотечный продукт из тех, что сегодня предлагают сотни банков, будет выгоднее лично вам, сможет не каждый. Если вы не хотите возиться со всем этим, есть смысл обратиться к кредитному брокеру. Кредитный брокер поможет не только выбрать наиболее подходящую для вас ипотечную программу, но сделает процесс оформления ипотечного кредита более комфортным, выгодным и быстрым. Его задача состоит в полном сопровождении клиента, от заявки до покупки и страхования квартиры.

Раньше люди обращались за помощью к брокерам, прежде всего потому, что не знали, как подступиться к банку, чтобы взять ипотеку. Теперь клиентами брокеров все чаще становятся просто очень занятые люди, которым недосуг тратить свое время на походы в банк, к оценщику, нотариусу, страховщику.

Роли каждого участника в системе ипотечного кредитования

В ипотеке принимают участие не только заемщик и кредитор, но и другие заинтересованные лица.



КРЕДИТНЫЙ БРОКЕР (РИЭЛТОР)

ФУНКЦИИ

Брокер – это своеобразный помощник заемщика. Он может подобрать банк с наиболее подходящей кредитной программой, подготовить заявку на получение кредита и собрать все необходимые документы. Как правило, крупные агентства недвижимости оказывают своим клиентам брокерские услуги. Однако брокеры не несут ответственность за отказ в кредите и не могут давать гарантий его получения.

ПЛЮСЫ

- Экономия времени, т. к. нет необходимости изучать весь спектр предложений по ипотеке и собирать документы.
- В некоторых случаях у брокеров есть банки-партнеры, которые могут предложить заемщику более выгодные условия кредитования.

СТОИМОСТЬ УСЛУГ

Составляет 1–4 % от суммы кредита.



РИАНОВОСТИ © 2012 WWW.RIA.RU

Идти на сотрудничество с кредитным брокером надо, четко представляя себе, чем именно он может вам помочь, за что вы ему платите. В этом случае можно рассчитывать на то, что таким сотрудничеством вы останетесь довольны. Брокер подберет вам ипотечную программу, поможет собрать документы, необходимые для подачи заявки на кредит, проверит – нет ли «подводных камней» в кредитном договоре. Хороший брокер всегда в курсе, в каких банках идут акции, по которым заемщикам предоставляются различные бонусы и скидки. Самые продвинутые имеют договоренности с банками и риэлторами о льготах для своих клиентов.

Зная все тонкости требований к заемщикам в том или ином банке, кредитный брокер сможет «подать» вас банку с лучшей стороны. Клиентам проверенных партнеров банки предоставляют кредиты на льготных условиях, недоступных для тех, кто обращается в банк напрямую. Иногда клиенту снижают или отменяют комиссию за выдачу кредита, иногда уменьшают ставку по кредиту на 0,5–1 процент. Одно из важных преимуществ оформления ипотеки через кредитного брокера – это ускорение процесса рассмотрения заявки и выдачи кредита благодаря налаженным связям внутри банков.

Ипотечный брокер – специалист широкого профиля, проконсультирует и насчет страхования, и насчет покупки жилья: поможет выбрать страховку, чтобы вам не пришлось переплачивать за ненужные опции, подскажет хорошего, проверенного риэлтора или сам возьмется за поиск нужного вам жилья. Брокер возьмет на себя подготовку всех документов, необходимых для регистрации сделки купли-продажи и договора по ипотеке.

Брокерские компании используют самые разные схемы в своей работе. Одни считают свою задачу выполненной с момента передачи заемщика в руки банковских специалистов. Другие считают своим долгом сопровождать клиента до момента государственной регистрации права собственности на жилье. Третьи готовы за символическую плату консультировать своих клиентов годами, чтобы удержать свою долю рынка. Такой брокер поможет рефинансировать кредит, если с течением времени вам понадобится изменить его параметры: процентную ставку или валюту, окажет поддержку, если у клиента возникнут проблемы с погашением кредита. Очень часто в такой ситуации люди впадают в панику, и очень полезно иметь под рукой специалиста, который поможет оценить серьезность проблемы и договориться с банком либо насчет отсрочки платежей, либо насчет реализации квартиры из под залога, не доводя дела до продажи с торгов.

Плата за услуги брокера может рассчитываться по-разному. Кто-то берет аванс, где-то оплата происходит по факту выдачи кредита. Могут брать отдельную плату за каждую отдельную услугу по прейскуранту или выставить счет за комплексное обслуживание. В последнем случае размер вознаграждения, чаще всего, определяется как некий процент от суммы кредита.

Но помните: нанимая кредитного брокера можно столкнуться с мошенниками, «черными брокерами». Как отличить настоящего профессионала от жулика? Одна из характерных примет – мошенник постарается сразу взять с вас полную предоплату. Настоящий профессионал никогда не предложит клиенту использовать незаконные методы для того, чтобы повысить шансы на получение кредита – «организовать» липовую справку 2-НДФЛ, исказить информацию о вас в анкете заемщика. Подобная «помощь» клиенту может обернуться плачевно: подделка документов – это подсудное дело.

В РОССИИ есть одна особенность национальной манеры ведения дел. Тут либо не из чего выбирать, либо выбор огромен. Я, разумеется, не о парламентских выборах. Я – о банках. В стране действует более девятисот банков. Более половины из них выдают ипотеку.

Выбирать банк, в котором вы возьмете ипотеку, следует совершенно по иной логике, чем банк, в котором вы откроете счет, кредитную карту или депозит. В случае с ипотекой симпатии к какому-либо конкретному банковскому бренду и другие эмоциональные факторы отступают на самый дальний план. Дело куда серьезнее.

Если вы уверены, что разберетесь в дебрях ипотечного рынка сами, стоит начать с погружения в интернет-пространство. На банковских сайтах, как правило, содержится вся необходимая информация об условиях предоставления ипотечного кредита. Там же вы найдете перечень партнеров банка – строительных компаний, у которых можно приобрести жилье на этапе строительства без хлопот и на льготных условиях.

Если какие-то особенности вам оказались непонятны, следует позвонить в банк и прояснить ситуацию в разговоре с консультантом или посетить офис и обсудить все детали в личной беседе.

Кто может стать ипотечным заемщиком

НИКТО не любит сдавать экзамены. Но приходится. Подавая в банк заявку на ипотечный кредит, мы, по сути, сдаем экзамен. И какими бы успешными и благополучными мы не казались сами себе, немногие избегают опасений: а вдруг откажут? Попробуем подробнее изучить критерии, по которым банк выбирает заемщиков и оценивает их кредитоспособность.

Само собой разумеется, ипотечный заемщик должен быть совершеннолетним, хотя кое-где на вещи смотрят более реалистично и не рассматривают заявки от лиц, не достигших 21 года. Впрочем, понятно, что студенты и начинающие работники как ипотечные заемщики особого доверия у банка не вызывают, всерьез воспринимаются люди старше 25 лет. Существует и «верхний предел»: по неписаному правилу погашение ипотечного кредита должно завершиться до наступления пенсионного возраста. Платежеспособность пенсионеров в России оценивается невысоко – банки не хотят рисковать.

Так что для большинства заемщиков самый долгий срок, на который можно разжиться ипотекой, определяется как разница между 65 годами для мужчин и 55 годами для женщин и возрастом на момент выдачи кредита. Исходя из этого, рассчитывается максимально возможный срок погашения кредита. Таким образом, получить кредит на тридцать лет может женщина не старше 25 лет и мужчина не старше 30 лет, пятидесятилетний мужчина может рассчитывать на кредит сроком не больше десяти лет, а пятидесятилетняя женщина и того меньше – всего на пять лет.

Иногда банк позволяет гасить ипотечный кредит и после перехода пенсионного рубежа. Но смягчение ограничений по возрасту сопровождается масса оговорок. Например, потребуется взять в созаемщики совершеннолетних детей или в дополнение к приобретаемой квартире заложить в банк еще что-нибудь ценное, чаще всего – какую-то недвижимость.

КАК ПРАВИЛО, для получения ипотечного кредита надо иметь российское гражданство, хотя по этому пункту возможны отступления, если иностранец законно находится на территории России и имеет подтверждающие это документы – вид на жительство и разрешение на работу.

Банк предпочитают выдавать кредиты заемщикам, имеющим постоянную регистрацию в том же регионе, где расположен их офис, но и здесь возможны варианты. Главное – чтобы вы были хоть где-нибудь прописаны. Если в регионе действия банка у вас не будет постоянной регистрации, но будет постоянное место работы, шансы на получения кредита достаточно высоки.

Обязательное требование к заемщику – постоянное место работы, как минимум, год общего стажа и полгода работы на текущем месте. Разумеется, условия относительно длительности как общего стажа, так и стажа работы на текущем месте у некоторых банков могут быть и более жесткими.

Одно из главных условий получения ипотечного кредита на приобретение недвижимости – наличие средств на первоначальный взнос для его оплаты. Минимальный размер первоначального взноса в разное время может увеличиваться или уменьшаться в зависимости от степени благоприятности экономической ситуации в стране или от различных программ банков. В периоды стабильности размер первоначального взноса снижается до уровня 10–20 процентов от стоимости недвижимости, и даже до нуля. В кризисные периоды величина первоначального взноса поднимается до 30–50 процентов от цены покупки.

При рассмотрении заявки на ипотечный кредит определяющим моментом для вынесения решения по ней станет, насколько прочно ваше материальное положение. Исходя из

этого, чтобы стать ипотечным заемщиком, необходимо продемонстрировать банку и подтвердить документами свою финансовую состоятельность и кредитоспособность. Лучший вариант подтверждение заработка – официальная справка о размере зарплаты по форме 2-НДФЛ (то есть проверяемая через налоговый орган). Если ваша зарплата или часть ее выплачивается «в конверте» – банк может принять справку о доходах в свободной форме, заверенную подписью и печатью работодателя.

Если у вас есть постоянные дополнительные заработки, желательно подтвердить справками и их, даже в том случае, если для получения кредита хватает суммы основного заработка. Это прибавит банку уверенности в вашей платежеспособности.

Помимо заработка могут быть и другие виды доходов. Например, вы сдаете в аренду машину, дачу, гараж или квартиру. Или получаете дивиденды по принадлежащим вам акциям, прибыль от участия в бизнесе. Опять же, дополнительный плюс вам как заемщику. Главное, чтобы вы могли подтвердить свои дополнительные доходы документально.

Кроме того, ваше финансовое положение косвенно характеризует и наличие в вашей собственности ликвидных активов – то есть ценного имущества, которое легко обратить в деньги. Если в вашей собственности есть квартира, дача, загородный дом, капитальный гараж или бокс в парковочном комплексе, крупный пакет ценных бумаг, депозит на большую сумму, автомобиль, катер – это зарекомендует вас как человека, достойного финансового доверия.

Стоит учесть, что помимо доходов банк будет интересоваться и вашими расходами: наличием иждивенцев – несовершеннолетних детей, нетрудоспособных родственников, финансовых обязательств – алиментов, кредитов и т. п. В принципе, даже с кредитом «на руках» вы можете претендовать на еще один, если банк сочтет, что ваша платежеспособность это позволяет.

Дополнительным положительным фактором при рассмотрении заявки на ипотечный кредит будет наличие положительной кредитной истории. Если вы в прошлом брали кредиты и аккуратно гасили их, но в бюро кредитных историй (БКИ) сведений о вас нет, можно представить в банк копии ваших прежних кредитных договоров и справку о погашении кредита.

Образование, специальность и должность тоже имеют значение при рассмотрении заявки на получение ипотечного кредита. Для банка важен также ваш гражданский, социальный и профессиональный статус. Андеррайтеры – специальная служба, которая занимается проверкой сведений о соискателе на кредит, оценивают и вашу социальную «стоимость». В первую очередь оценивается востребованность профессии и средний уровень дохода в вашей сфере деятельности. К числу «любимчиков» банков относятся бухгалтеры, программисты, госслужащие. Высшее образование или ученая степень гарантируют определенную конкурентоспособность на рынке труда, и, значит, тоже учитываются банком. Дополнительный плюс – быстрый карьерный рост и солидная должность, поскольку это позволяет быть более-менее уверенным в дальнейшем росте доходов заемщика.

ОЧЕНЬ важно подробно описать работу своей компании. Зачастую заемщик очень скупко рассказывает о своем месте работы – это может снизить его кредитный потенциал. Существует большая разница, кто пришел за кредитом: работник ООО «Ромашка» непонятного профиля, где числится три с половиной человека, или сотрудник организации со штатом в двести человек, занятой оптовыми продажами. Если в штате вашей компании числится меньше десяти человек, основная часть зарплаты выдается «в конверте» и банку не удастся получить никаких сведений о ее деятельности от ее партнеров и подрядчиков, на ипотечный кредит рассчитывать не приходится.

Хорошо, если ваша компания представлена в Интернете собственным сайтом с персональным доменным именем. Странички, созданные на бесплатных хостингах вроде narod.ru, не считаются. Но и при наличии сайта банковский специалист оценит, насколько профессионально он сделан, регулярно ли обновляется, как высока посещаемость.

У каждого банка свой, индивидуальный набор критериев для оценки «годности» ипотечных заемщиков. Например, в некоторых кредитных учреждениях практически обязательным условием является наличие водительских прав и заграничного паспорта – как свидетельство определенного уровня вашего образа жизни. В других, где практикуется так называемый визуальный андеррайтинг (проще говоря – фейс-контроль), принципиальное значение имеет ваш внешний облик. Поэтому на собеседовании с кредитным экспертом аккуратный костюм, дорогой кейс и ухоженные ногти, без сомнения, будут предпочтительнее рваных джинсов, тельняшки и татуировки «Вася» на открытом плече.

Еще один возможный критерий для оценки потенциального заемщика – семейный статус. Многие банки предпочитают выдавать ипотеку людям, состоящим в браке. Во-первых, это позволяет быть более уверенным в кредитоспособности (принимается во внимание доход супруга или супруги), во-вторых, это традиционно воспринимается как свидетельство социальной стабильности потенциального заемщика.

Кроме вышеперечисленных, банки могут ввести и дополнительные критерии «отсева». Например, в некоторых кредитных учреждениях весьма неохотно выдают кредиты первым лицам небольших и средних по величине предприятий. Считается, что в случае провала бизнеса первому лицу куда труднее найти новую работу, адекватную его статусу, чем специалисту или руководителю среднего звена.

УГАДАТЬ предпочтения конкретного банка человеку «с улицы» невозможно. Поэтому, если вас одолевают сомнения насчет своей привлекательности для банка в качестве ипотечного заемщика, хорошей идеей будет обратиться за помощью к кредитному брокеру.

Хороший брокер знает все нюансы и тонкости в предпочтениях и предубеждениях того или иного банка, он подскажет, где у вас наименьшие шансы получить ипотечный кредит, а где можно рассчитывать на успех. Собственно, в этом и заключается работа брокера: подать информацию о заемщике в максимально выгодном свете и подчеркнуть все ваши плюсы.

Среди причин отказа в получении ипотечного кредита на первом месте стоит предоставление ложных сведений о себе со стороны соискателя кредита. Судимость, неисполненные кредитные обязательства, наличие иждивенцев (узаконенных внебрачных детей) – именно такие факты своей биографии чаще всего скрывают претенденты на ипотечный кредит. Поэтому категорически не рекомендуется скрывать какую-либо информацию или приукрашивать действительность в расчете получить побольше денег. Подавляющее большинство сведений легко проверяется банковскими службами безопасности.

Наиболее распространенными причинами отказа в выдаче кредита становятся низкий уровень дохода заемщика, нестабильность его материального положения. Плохая кредитная история тоже весомый повод для отказа, в ипотечном заемщике особенно ценятся дисциплинированность и добросовестность.

Частую смену места работы в банке могут расценить как признак повышенного риска – «летуны» в банках доверием не пользуются, хороший заемщик должен быть человеком обстоятельным и серьезным. Андеррайтеры могут насторожить несоответствие дохода клиента среднему уровню заработков в этой сфере: если доход намного выше, то существует риск, что в случае потери работы он не сумеет сохранить свое благосостояние на прежнем уровне.

Распространенным основанием для отказа в выдаче кредита служит «некондиционная» профессия. Практически все банки не доверяют работникам казино и салонов игро-

вых автоматов, за исключением высшего менеджмента, неохотно дают кредиты риэлторам, работникам сферы услуг, чей основной заработок составляют чаевые. Помехой на пути получения кредита может оказаться тот факт, что ваша вторая половина – иностранный поданный.

Как правило, банки более внимательно относятся к предпринимателям. Во-первых, реальные доходы от частного бизнеса куда сложнее оценить, чем проверить справку о зарплате. Во-вторых, потеря работы и потеря собственного бизнеса – разные категории риска.

Даже самые респектабельные граждане не всегда могут быть уверены в том, что заявка на получение ипотечного кредита будет одобрена. Банки зачастую отказываются иметь дело с человеком на основании разных причин, где-то не нравится в заемщике одно, а где-то – совсем другое. Причем, есть вероятность, что вы даже не узнаете, в чем ваш изъян, поскольку кредитор не обязан объяснять свою позицию: нет – и все тут.

Права и обязанности заемщика

ЗАКЛЮЧАЯ кредитный договор с банком, ипотечный заемщик получает определенные права и одновременно берет на себя ряд обязательств. Часть его прав и обязанностей регулируются кредитным договором, а часть – российским законодательством.

Классический ипотечный кредит служит составной частью ипотечной сделки, конечная цель которой – приобретение недвижимости. В этом случае заемщик, помимо того, что выступает получателем кредита, одновременно является для банка залогодателем по договору об ипотеке и покупателем в сделке купли-продажи. И каждой из этих ролей сопутствуют свои права и обязанности.

Ипотечный заемщик имеет право досрочно погашать кредит – частично или полностью. Также заемщик имеет право бесплатно получать справки, выписки или другие документы о состоянии счета, количестве денежных средств на счете и движении средств по счету; о размере задолженности перед банком; сумме уплаченных процентов; предстоящих платежах с раздельным указанием суммы процентов, подлежащих уплате, и оставшейся суммы кредита.

В свою очередь, по сложившейся практике, в любом кредитном договоре найдутся положения, по которым ипотечный заемщик обязан ежегодно предоставлять кредитору ряд сведений. Это, прежде всего, информация об оплате страховки, предусмотренной договором. Могут внести требование о предоставлении сведений о доходах заемщика – банку важно быть в курсе колебаний платежеспособности своих должников.

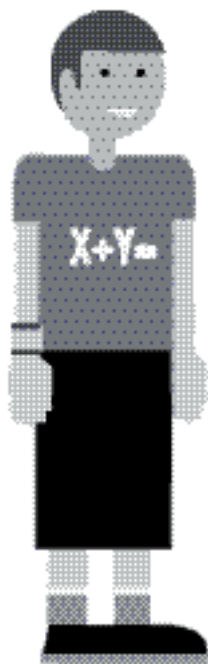
В любом кредитном договоре содержатся требования уведомлять об изменении контактных данных заемщика – адреса, номера телефона, смене места работы, а также об изменении состава семьи, заключении или расторжении брака.

Как покупатель жилья, ипотечный заемщик имеет право оформить это жилье себе в собственность. Но при этом в свою собственность он обязан зарегистрировать ипотеку в пользу банка. Таким образом, возникает обременение, которое ограничивает ваши права собственника квартиры или дома.

Именно по этой причине даже те, кто рассматривает ипотеку не как «наглую обдираловку», а как удобный способ приобретения жилья, морщатся при мысли, что годами будут в собственном доме жить «на птичьих правах». Одни такую мысль отвергают, другие с ней мирятся. Насколько действительно велики неудобства проживания в заложенной квартире?

Роли каждого участника в системе ипотечного кредитования

В ипотеке принимают участие не только заемщик и кредитор, но и другие заинтересованные лица.



ЗАЕМЩИК И ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Заемщик – это непосредственно тот, кто берет ипотечный кредит. Тот, кто предоставляет банку обеспечение по кредиту в виде недвижимости уже имеющейся в наличии, либо приобретаемой, выступает залогодателем. Если заемщик является (или планирует стать) собственником недвижимости, передаваемой в обеспечение кредита, то такой заемщик одновременно является и залогодателем. Заемщик (залогодатель) имеет право прописаться в приобретенной недвижимости сам и прописать членов семьи, он является официальным собственником жилья.

ОБЯЗАННОСТИ

- Вносить платежи по кредиту – согласно утвержденному графику.
- Не нарушать целевое использование средств, т. е. не использовать денежные средства на иные цели, кроме как на приобретение недвижимости.
- Осуществлять страхование имущества и здоровья, если таковое предусмотрено договором.
- Выполнять иные обязательства, которые предусмотрены кредитным договором.



РИАНОВОСТИ © 2012 WWW.RIA.RU

С юридической точки зрения заемщик является собственником жилья. Он может без всякого стеснения в любых документах указывать, что владеет данной недвижимостью. Заложена она или нет – это ваша собственность.

Как собственник жилья, заемщик имеет право оформить себе и членам своей семьи постоянную регистрацию по этому адресу. Вы не обязаны сообщать об этом банку или спрашивать его разрешения. Также заложенное жилье с полным правом можно завещать в наследство. Это что касается прав.

НА ЧТО не имеет права ипотечный заемщик? Заложенное жилье без согласия банка нельзя подарить или поменять. Продать заложенное жилье можно только с разрешения банка, и только чтобы досрочно погасить кредит. Причины могут быть разными. Случай первый – грустный: кредитная нагрузка на бюджет заемщика стала непосильной, и жилье продается с той целью, чтобы из вырученных средств погасить остаток долга перед банком. Во втором случае целью также будет досрочное погашение кредита, но уже, как говорится, от хорошей жизни – чтобы купить другую квартиру, побольше или получше качеством в связи с тем, что материальное положение заемщика укрепилось, и он рассчитывает взять кредит на большую сумму.

Типичный пример: молодая пара покупает себе двухкомнатную квартиру, взяв кредит на пятнадцать лет. Проходит несколько лет, появляются дети, и жилплощадь хочется расширить, благо доходы возросли. Другим поводом продать жилье из-под залога, чтобы рассчитаться с банком, может быть переезд заемщика в другой город, когда купленное жилье становится ненужным. Случается, что супруги разводятся, и встает вопрос о разделе имущества – тогда они пробуют договориться с банком о продаже заложенной квартиры с одновременным погашением кредита из полученной выручки. Законодательно продажа из-под залога никак не регулируется, поэтому банк имеет право, но не обязан разрешать заемщику продажу залога.

Порой у заемщика возникает потребность поменять залог: снять обременение с одной квартиры и оформить на другую. Например, чтобы подарить или поменять. Тут все будет решать банк: его право – пойти навстречу или отказать заемщику.

Без разрешения кредитора владелец заложенной квартиры не имеет права регистрировать в ней временно или постоянно людей, которые не являются членами его семьи. То есть, чтобы прописать любимую тещу или племянницу на своей жилплощади, заемщику придется заручиться письменным согласием банка. То же самое касается желания сделать перепланировку. А решение в банке принимают на свое усмотрение, могут и отказать, так от перепланировки может измениться качество и стоимость заложенного жилья.

Нередко жилье по ипотеке покупают «про запас», к примеру, в «приданое» ребенку. Понятное дело, оставлять ее пустовать нерационально. Поэтому для ипотечных заемщиков актуален вопрос: можно ли сдавать внаем заложенное по кредиту жилье? Ответ на этот вопрос содержится в кредитном договоре. Если в нем указано, что заемщику разрешается сдавать внаем заложенное жилье только по согласованию с кредитором, значит, придется просить разрешения в банке.

Формально любое нарушение условий кредитного договора считается поводом для его расторжения. А расторжение договора означает, что заемщик будет обязан в ближайший срок полностью погасить кредит или у него будет изъят предмет залога. Впрочем, вероятность столь жестких санкций из-за того, что вы сдали заложенное жилье в аренду без разрешения банка, невелика. Еще не факт, что в банке вообще станет известно о вашей самостоятельности, а узнают – вряд ли пойдут на такие крайности. Хотя российский ипотечный рынок знает примеры обострения отношений между кредитором и заемщиком из-за таких, казалось бы, мелочей.

Вроде бы, ну кому какое дело в банке до того, кто будет жить в заложенной квартире? Но логика простая: банк заботится о максимальной сохранности предмета залога. Впрочем, это не означает, что ипотечный заемщик вообще не может сдавать ипотечную квартиру в наем. Просто, учитывая логику банка, заемщику стоит просить у банка разрешения сдать заложенное жилье – вероятность получить согласие очень высока.

ГЛАВНАЯ обязанность заемщика заключается в своевременном возврате кредита и уплате начисленных по нему процентов в установленные кредитным договором сроки.

Злостное нарушение этих обязательств может привести к расторжению кредитного договора и тогда банк потребует вернуть кредит полностью или продать предмет залога, чтобы закрыть оставшийся долг по кредиту.

Как залогодатель он обязан содержать заложенную по кредиту недвижимость в целости и сохранности. В то же время, заемщик обязан по закону об ипотеке застраховать предмет залога от утраты и повреждения до конца срока погашения кредита. Это гарантирует банку возврат кредита, если залог потеряет свою ценность полностью или в значительной мере, к примеру, из-за взрыва – в такой ситуации не приходится рассчитывать, что заемщик продолжит погашать кредит.

Из тех же соображений в кредитном договоре может фигурировать пункт о том, что заемщик обязан позволять регулярно осматривать недвижимость, которая служит залогом по кредиту, чтобы в банке могли убедиться, что с ней все в порядке.

Как и всякий покупатель жилья, ипотечный заемщик имеет право на получение имущественного налогового вычета, если он до этого не пользовался этим правом. Но об этом – чуть позже.

Ипотечное жилье: что можно купить в кредит

КОГДА основная дилемма «брать или не брать ипотеку» решена в пользу покупки жилья в кредит, приходит черед длинного ряда вопросов, который подобное решение тянет за собой. Надо выбрать, какое именно жилье купить: готовую квартиру или в строящемся доме, блок в таунхаусе, коттедж за городом или земельный участок с подрядом на строительство. Условия кредитования по каждому виду недвижимости имеют свои особенности.

Купить жилье на вторичном рынке, уже сданное в эксплуатацию, легче, чем на этапе строительства. Если вы берете новостройку, будь то квартира или дом, помимо стандартного пакета документов банку нужны будут сведения о застройщике, который выступает продавцом, и о его проекте. Быстро решаются вопросы с приобретением жилья в новостройках в рамках партнерских программ с застройщиками, поскольку их объекты проверены банком заранее. А вот «посторонняя» новостройка потребует порядочно времени для проверки, чтобы стало понятно, пойдет она в качестве залога по кредиту, или нет.

Другая сложность – стройка не может служить предметом ипотеки. Можно заложить право требования на жилье. Однако реальный объект недвижимости и абстрактное право требования на квартиру или дом – это вовсе не одно и то же. Такой вид залога менее надежен, так что кредит, выданный под залог права требования, будет считаться более рискованным. Поэтому ставка по нему будет несколько выше, чем по кредиту на готовую квартиру аналогичных параметров и качества.

Впрочем, повышенная ставка устанавливается только на период строительства. Как только заемщик оформит право собственности на построенную квартиру, ее можно использовать как залог по кредиту, и тогда ставка снижается, выравниваясь до ставки по кредиту на покупку квартир на вторичном рынке.

Как вариант для залога по кредиту на приобретение квартиры на этапе строительства можно использовать имеющуюся в собственности заемщика недвижимость. Но и такой кредит обойдется дороже, чем для приобретения жилья на вторичном рынке, поэтому и в этом случае для залога лучше использовать приобретенное на кредитные средства жилье.

ОДАЛЖИВАЯ деньги на дом или квартиру, банк весьма придирчиво относится к объекту приобретения. Для него это – прежде всего, залог, реализация которого должна обеспечивать возврат одолженных средств, если заемщик не сможет погасить кредит. А значит, недвижимость должна иметь хорошие продажные характеристики, чтобы ее можно было быстро реализовать. Качество недвижимости должно быть достаточно высоким, чтобы обеспечивать стабильную цену на данное жилье на весь срок погашения кредита – десять, двадцать или тридцать лет.

Не соответствует требованиям банка ветхое жилье, дома под снос или реконструкцию, квартиры с незаконной перепланировкой, без подключения к электрическим, паровым или газовым системам отопления, без исправного сантехнического оборудования, и крыши – для квартир, расположенных на последних этажах. Квартиру, скорее всего, забракуют, если окажется, что в доме деревянные перекрытия. Деревянные дома тоже не могут служить залогом, если только это не элитная недвижимость. Прочие ограничения варьируются.

Практически невозможно получить кредит на приобретение квартиры в доме барачного или гостиничного типа, комнаты в коммуналке. Некоторые банки готовы предоставить кредит на комнату или комнаты в коммуналке, если после их приобретения заемщик становится собственником всей квартиры. «Хрущевки» имеют неважные перспективы для приобретения по ипотеке, хотя их ликвидность не вызывает сомнений: дешевое жилье пользуется самым большим спросом.

Незарегистрированная перепланировка, вероятно, поставит на возможности купить квартиру в кредит жирный крест. Кроме того, представители банка могут забраковать квартиру, если посчитают, что двери, окна или крыша дома в плохом состоянии. Высокая степень износа коммуникаций также станет поводом для отказа кредитовать выбранный для приобретения дом или квартиру.

Помимо всего прочего, дом или квартира, которые приобретаются в ипотеку, должны быть свободны от обременений, то есть от залога по какому-то другому договору, в нем не могут числиться прописанные люди, за исключением самого собственника и членов его семьи. В любом случае, перечень тех, кто может быть прописан, указывается в кредитном договоре. И в банк, и в страховую компанию, потребуется представить правоустанавливающие документы, технические документы на объект (документы из БТИ), а также документы из обслуживающей дом организации (выписка из домовой книги либо справка о зарегистрированных в квартире/доме лиц).

А если вам приглянулась квартира, арендованная кем-то на длительный срок, согласия банка на ее приобретение не получить, пока договор аренды не будет расторгнут.

Загородное жилье приобрести в ипотеку посложнее, чем квартиру – слишком много разных нюансов и тонкостей при оценке.

Подходящим для залога считается дом, пригодный для круглогодичного проживания и при этом находящийся в населенном пункте, на территории которого располагаются другие жилые дома. Дорога к земельному участку и дому на нем должна обеспечивать проезд круглый год.

При оформлении ипотеки на коттедж или таунхаус надо иметь в виду, что еще одна особенность загородной недвижимости заключается в том, что в договоре купли-продажи фигурирует не один, а два разных объекта права – само строение и земельный участок, на котором оно расположено. Причем ключевую роль при формировании цены приобретения играет именно земельный участок.

Помимо размера вашего будущего имения, большую роль играют удаленность от города (не дальше, чем за 100–150 километров) и географическое расположение (для каждого города существуют более или менее «престижные» направления). Ну, это объяснять не надо – пожалуй, сегодня и первоклассник в России знает, чем дом на Рублевке отличается от строения в Гадюкино. Как говорил герой фильма «Собака на сене»: – «Дороже стоит граф!»

Плюс еще учтите качество подъездных путей, близость к водоемам и лесным массивам, степень экологической безопасности и массу более мелких факторов, которые оцениваются в комплексе.

РЯД банков выдает ипотечные кредиты исключительно на капитальные дома и земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства. Другие действуют более гибко и готовы рассматривать каждый случай индивидуально. Однако существуют общие требования, которые редко игнорируются.

Поскольку во главе угла ипотеки стоит ликвидность залога, объект сделки должен обладать высокими потребительскими качествами. Если это загородный дом – он должен быть построен из деревянного бруса, кирпича или камня. Наиболее доступные по цене загородные дома эконом-класса, как правило, каркасные, под них кредиты выдают редко. Степень износа дома не может превышать 60 процентов.

Большинство банков не принимают в качестве залога дома, не подключенные к инженерным сетям – электричеству, газу, отоплению, водоснабжению, канализации. Исключение могут сделать для дома в организованном поселке, где строительство еще не закончено, и какие-то сети не успели провести.

К таунхаусам существуют свои требования. В отдельном блоке может жить лишь одна семья, а сам этот блок обязан находиться на отдельном земельном участке и иметь свой собственный выход на территорию общего пользования.

Пока не будет погашен кредит, в доме не должны проводиться перепланировки, переоборудования и переустройства, не согласованные с банком. На участке без разрешения кредитора нельзя возводить никакие строения.

Земельный участок, на котором расположен дом, должен иметь кадастровый номер и план, на котором обозначены границы участка. Нетрудно догадаться, что земельный участок, на котором построен дом, не может входить в состав земель особо охраняемых территорий, а также земель с особым режимом использования (водо-охранная, резервная зоны, зона национального парка).

Большой проблемой при покупке загородного дома в кредит может оказаться «неправильное» целевое назначение земельного участка. Основная масса участков приходится на две группы: земли поселений и земли сельскохозяйственного назначения. Если загородный дом приобретается в кредит, он обязан располагаться только на землях поселений и регистрироваться как жилой.

Случается, и в организованном поселке на момент продажи коттеджей статус земли не переведен в категорию индивидуального жилого строительства – по документам она предназначена только для сельскохозяйственного назначения, дачного строительства или садоводства.

Последнее слово при оценке качества объекта недвижимости будет за страховой компанией, без которой ипотечную сделку не заключить. Причем оценка страховщика может оказаться более жесткой, чем позиция банка.

Как рассчитывается сумма кредита

«ДАЙТЕ мне кредит на квартиру, пожалуйста, да побольше, побольше...» – так можно обозначить доминирующую тональность заявок на ипотеку. Глобальное несоответствие доходов населения и стоимости жилья в России вынуждает бо́льшую часть заемщиков стремиться получить от банка максимум возможного.

Размышляя, сколько денег брать в долг у банка, не забудьте, что его щедрость, главным образом, зависит от трех факторов: стоимости залога, который обеспечит приобретаемое вами жилье, первоначального взноса по кредиту и размера вашего дохода.

Максимальная сумма кредита представляет собой разницу между стоимостью залога и первоначальным взносом. Иногда величину кредита можно увеличить на сумму, равную комиссии за его выдачу и расходам на страховку в первый год погашения.

Дальше в банке посчитают, какой ежемесячный взнос по кредиту вам будет по силам, исходя из размера чистого дохода. Сам заемщик не вправе произвольно решить, как много он будет ежемесячно выплачивать в счет погашения кредита – банковские правила не позволят взять на себя обязательства, которые он не в силах выполнить. Размер ежемесячного платежа строго увязан с уровнем его благосостояния или благосостояния его семьи. Традиционно банки готовы выдавать ипотечные кредиты, ежемесячный платеж по которым составляет не более половины (в идеале – не более трети) от общих доходов семьи заемщика. Это требование – своего рода «слагбаум» на пути тех, кто готов взять ипотечный кредит, надеясь на «авось».

В то же время, размер дохода в абсолютных цифрах тоже играет свою роль: если доходы семьи превышают 1,5 тысячи долларов на человека, банк позволит пустить на оплату и бо́льшую долю с тем расчетом, чтобы оставшихся средств хватило на жизнь.

ЕСЛИ доходов соискателя на кредит не хватает для выплаты ежемесячных взносов в счет погашения кредита, можно решить проблему, взяв созаемщиком близкого человека. Это позволит поднять лимит кредита. Одни банки разрешают брать в созаемщики только супруга, а другие готовы рассмотреть участие до четырех созаемщиков по одному кредиту. Бо́льшей частью созаемщиками выступают супруги, реже – дети, родители, братья и сестры. Некоторые банки позволяют использовать в этом качестве совершенно посторонних людей. К созаемщикам предъявляют точно такие же требования относительно документов, как и к обыкновенным заемщикам.

Если вы привлекаете созаемщиков, то должны будете представить банку не только свои документы, но и бумаги созаемщика. Созаемщики формально будут нести солидарную ответственность за своевременное погашение кредита.

Простейший способ узнать, сколько примерно можно взять в кредит, это выбрать подходящую ипотечную программу и рассчитать сумму кредита на ипотечном калькуляторе на сайтах нескольких банков. Это даст вам представление о своих перспективах.

Для работы с калькулятором необходимо ввести в него ряд параметров. Непременно придется указать, можете ли вы представить официальное подтверждение размера вашей зарплаты. Таковым в нашей практике считается справка из налогового органа по форме 2-НДФЛ, в которой фигурирует сумма зарплаты, или справка от работодателя в вольной форме. Затем в ипотечный калькулятор надо ввести срок, на который вы хотели бы получить кредит и размер первоначального взноса.

Конечно, расчеты на ипотечном калькуляторе носят условный характер. Когда дойдет дело до рассмотрения заявления на ипотечный кредит, в банке будут учитывать значительно больше нюансов биографии и доходов заемщика.

Возможные риски ипотеки

ИПОТЕКА – это всерьез и надолго. Чтобы сделать ее безопасной, нужно знать определенные правила и правильно предусмотреть форс-мажор. При всех достоинствах ипотеки для заемщика существует риск потерять его в результате неприятных или драматичных жизненных коллизий.

Ипотечные заемщики в своей массе – оптимисты. Они уверены в своих силах, надеются на светлое будущее и планируют быстренько выплатить банку кредит за квартиру и зажить припеваючи. Пессимисты тревожатся о превратностях судьбы, которые могут помешать возвращать кредит: «А вдруг меня с работы выгонят? А если заболею тяжело или меня машиной сошьет, грабители нападут? Стану инвалидом, не смогу погашать кредит, банк квартиру отнимет и на улицу выгонит – да мало ли что еще может приключиться!»

Отказываться от ипотеки из-за подобных страхов несерьезно. Серьезно – оформлять ипотеку так, чтобы именно в таких ситуациях защитить себя от всех рисков потери жилья по той или иной причине.

Ипотека без рисков

Что может случиться и как этого избежать

Снижение уровня доходов	Изменение процентной ставки	Рост «плавающей» ставки
Рост курса валюты кредита	Удешевление объекта залога	Утрата платёжеспособности
Действие непреодолимой силы	Признание сделки купли-продажи недействительной	Перенос сроков сдачи жилья в собственность



РИА НОВОСТИ © 2012 WWW.RIA.RU

НАИБОЛЬШИЙ РИСК, сопутствующий ипотечному кредитованию заключается в том, что заложенная недвижимость будет сильно повреждена или полностью разрушена в результате пожара, потопа, взрыва. Тем самым она станет непригодной для проживания и потеряет свой смысл как залог по кредиту, поскольку не будет иметь ценности. Заемщик рискует остаться без жилья, но с огромным долгом перед банком. Чтобы таких ситуаций не возникало, российское законодательство требует при оформлении ипотечного кредита в обязательном порядке страховать заложенную недвижимость в пользу кредитора на сумму, равную сумме задолженности заемщика по кредиту. Если заложенное жилье не– обратимо пострадает, долг заемщика перед банком погасит страховая компания. Без предъявления такой страховки ни один банк просто не выдаст кредит.

Ипотека без рисков

Действие
непреодолимой силы

Как это может случиться?

Недвижимость может пострадать от несчастного случая — пожара, взрыва, залива. А при исчезновении предмета залога кредитор вправе потребовать полного досрочного погашения кредита.

Как этого можно избежать?

Законом об ипотеке предусмотрено обязательное страхование предмета залога, т.е. без страховки заёмщик просто не сможет оформить ипотечный кредит. Страховка предполагает, что если квартира как-то пострадает, долг перед банком погасит страховая компания.

Кроме того, заёмщик может застраховать жильё не на сумму долга перед банком (минимальная сумма по требованию закона), а на реальную стоимость жилья. Тогда страховой премии хватит не только на погашение долга банку, но и на ремонт.

 РИАНОВОСТИ © 2012 WWW.RIA.RU

Специалисты по ипотеке советуют не экономить и застраховать заложенную недвижимость на полную стоимость, а не только на ту часть, которая была оплачена за счет кредитных средств. Тогда при наступлении страхового случая вы сможете не только рассчитаться с банком за счет страхового возмещения, но и получите назад часть стоимости жилья, которую внесли из собственных средств в виде первоначального взноса.

ДРУГОЙ риск, представляющий угрозу для ипотечного заемщика – потеря трудоспособности. Тяжелая болезнь, несчастный случай – и вот человек на несколько месяцев прикован к больничной койке, доходы резко падают, расходы возрастают, потому как лечение стоит немалых денег. В результате платить по кредиту нечем.

Чтобы не оказаться в подобной ситуации, заемщик может застраховать свои жизнь и трудоспособность на сумму, равную задолженности по кредиту в пользу банка. В зависимости от того, насколько пострадало здоровье заемщика, страховая компания будет погашать кредит за него, пока он не выздоровеет, либо выплатит остаток долга полностью.

Эта же страховка незаменима и на случай такой трагедии, как смерть заемщика. Понятно, что заемщиком обычно становится наиболее высокооплачиваемый член семьи. Его наследники вместе с заложенным по кредиту жильем унаследуют и долг перед банком, но им может оказаться не по карману продолжать гасить кредит. Большое горе от потери близкого человека усугубят серьезные финансовые проблемы. Страховка же гарантирует полное погашение остатка долга по кредиту, если заемщик умрет.

ЕЩЕ один риск, сопутствующий приобретению жилья по ипотеке, состоит в том, что покупатель может стать жертвой мошенников и сделку купли-продажи могут признать недействительной. Тут вам поможет обезопасить себя страхование юридической чистоты сделки (страхование титула). Если вы потеряете право на жилье, вам хотя бы не придется возвращать банку кредит – это возьмет на себя страховая компания.

Ипотека без рисков

Как это может случиться?

При покупке недвижимости существует риск того, что сделку признают недействительной в связи с тем, что при её заключении были нарушены права законных собственников или тех, кто имеет право на эту недвижимость (несовершеннолетний ребенок, наследник умершего собственника). Также заёмщик может утратить право собственности на часть предмета залога или долю в праве собственности в связи с разделом общего имущества при разводе.

Как этого можно избежать?

Застраховаться от риска утраты права собственности на имущество (страхование титула). В этом случае, если сделку признают недействительной, долг банку будет погашен страховой компанией.

Признание
сделки купли-продажи
недействительной

 РИАНОВОСТИ © 2012 WWW.RIA.RU

Как раз для снижения риска потери права собственности на заложенную недвижимость по стандартам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) ипотечную сделку можно заключить только с собственником жилья – продавцом не может быть лицо, действующее по доверенности от собственника.

САМЫЙ распространенный риск для ипотечного заемщика касается тех, кто берет кредит, чтобы оплатить право собственности на строящееся жилье, будь то квартира или дом. Затягивание сроков строительства вплоть до его полной остановки на неопределенный срок для российских застройщиков по-прежнему дело обычное. Но что бы не происходило на стройке, заемщик обязан ежемесячно платить по кредиту, даже если он уже потерял надежду справиться новоселье. Чтобы снизить такой риск до минимума, новостройку в ипотеку нужно приобретать только в том случае, если договор долевого участия в строительстве заключается в соответствии с федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Этот закон регулирует права и обязанности сторон по договору долевого участия в строительстве, в том числе, гарантирует дольщику соблюдение сроков и качества выполняемых работ, зафиксированных в договоре, и выплату установленных законом штрафов и неустоек за нарушение условий договора. Конечно, даже это не дает вам полной гарантии, что со строительством не будет проблем. Но, по крайней мере, договор долевого участия, заключенный в соответствии с федеральным законом № 214-ФЗ, позволит вам взыскать с застройщика неустойку в случае затягивания сроков строительства и компенсировать себе хотя бы часть расходов на погашение кредита.

Ипотека без рисков

Как это может случиться?

Если заёмщик покупает квартиру в строящемся доме, можно столкнуться с тем, что строительство дома либо затягивается, либо останавливается. При этом заёмщик обязан продолжать вносить в банк регулярные платежи по кредиту.

Как этого можно избежать?

В 2004 году в России был принят федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Этот закон гарантирует максимальную защиту интересов покупателей жилья.

Поэтому заёмщикам стоит приобретать жильё только у тех застройщиков, которые работают в рамках этого закона.

Перенос сроков сдачи жилья в собственность

РИА НОВОСТИ © 2012 WWW.RIA.RU

ОТДЕЛЬНЫЙ риск, типичный для ипотечного заемщика, связан с опасениями, что цены на недвижимость упадут настолько, что купленное в кредит жильё больше не может служить полноценным залогом по кредиту. Залог по определению служит гарантией погашения долга заемщика перед кредитором, если придется погашать этот долг за счет реализации заложенной недвижимости. Поэтому стоимость залога должна соответствовать задолженности по кредиту. Если же стоимость залога будет существенно меньше задолженности по кредиту, банк может потребовать либо дополнительного обеспечения по кредиту в виде поручительства или залога другого имущества.

Ипотека без рисков

Как это может случиться?

Экономический кризис — и цена заложенной недвижимости неожиданно упала и стала меньше суммы долга по ипотечному кредиту. Удешевление стоимости залога может быть опасно, если заемщик не может платить по кредиту и вынужден продавать квартиру, чтобы вернуть деньги банку.

Удешевление объекта залога

Как этого можно избежать?

1. Большинство банков дают в кредит не более 70–90% от реальной стоимости приобретаемой недвижимости, обеспечивая себе «запас» на случай падения цен на жилье.
2. Заёмщик может оформить страхование своей финансовой ответственности: если денег от продажи квартиры не хватит на погашение долга, то разницу оплатит страховая компания.

РИА НОВОСТИ © 2012 WWW.RIA.RU

Этому риску наиболее подвержены заемщики, у которых первоначальный взнос по ипотеке составляет менее 10 процентов от стоимости жилья. Особенно велик риск для тех, кто взял кредит с нулевым первоначальным взносом. Даже разница в 10 процентов между суммой кредита и стоимостью приобретаемой недвижимости в значительной мере снижает риск, связанный с колебанием цен на жилье.

РИСК оказаться неплатежеспособным актуален для каждого ипотечного заемщика. Об этом риске необходимо подумать заранее и четко уяснить свои права и обязанности по отношению к банку. Для этого нужно на самом старте, перед подписанием кредитного договора, тщательно изучить его условия и четко представлять себе, на что банк будет иметь право в случае какого-либо форс-мажора.

Причин, по которым снижается платежеспособность заемщика, великое множество. Среди них попадаются даже приятные. Скажем, в семье заемщика родилась двойня. Счастье? Безусловно. Но дети – удовольствие дорогое. Если в семье появился первый ребенок, молодые родители могут не рассчитать, как много денег будет уходить на него из семейного бюджета. К тому же, будущие мамы склонны переоценивать свои возможности относительно того, сколько им удастся зарабатывать с младенцем на руках. В результате семейный бюджет начнет трещать по всем швам.

Еще может заболеть кто-то из близких, вас могут обокрасть подчистую, или вы поломаете на работе дорогой прибор, а, может, во время корпоративной вечеринки совершенно случайно прожжете сигаретой соболиную шубу жены главного акционера. Наконец, самое банальное – вы потеряли работу и не смогли быстро найти адекватную замену. Или нашли, но ждете, когда для вас освободится хорошее место.

Как бы там ни было, результат один – вы временно попали в затруднительное финансовое положение. Соответственно, не можете какое-то время вносить платежи по ипотечному кредиту. Как быть в такой ситуации?

Надо заметить, что можно застраховаться даже и на такой случай. Страховка риска потери доходов уже перестала быть экзотикой – ее предлагают многие компании. К сожалению, застраховаться от любых неприятностей невозможно. Как минимум, потому что тогда придется работать исключительно на оплату страховок – на погашение кредита денег уже не останется.

Причиной неплатежеспособности может стать не-ожиданное увеличение ежемесячного платежа по кредиту. Это может произойти, если кредит взят в одной валюте, а доходы заемщик получает в другой валюте. Как все могли наблюдать в кризис, разница курсов может стать настолько большой, что размер ежемесячного платежа для заемщика станет тяжким бременем. Поэтому эксперты хором советуют не рисковать подобным образом, настаивая, что кредит надо брать в той валюте, в которой вы получаете основной доход, какими бы привлекательными не казались вам ставки по кредиту в другой валюте. Только тогда расходы по кредиту будут для вас понятными и предсказуемыми.

Другой причиной резкого повышения ежемесячного взноса может стать так называемая плавающая ставка. Ее величина может колебаться вверх-вниз в соответствии с экономической конъюнктурой. В кризисные периоды ставки идут вверх, и этот рост тоже может вылиться в увеличение расходов, непосильное для заемщика.

Можно полностью оградить себя от риска, связанного с плавающей ставкой, попросту не связываясь с подробными кредитными изысками. Берите кредит по фиксированной ставке и не тратьте свои нервы, переживая, а ну как у меня ставка по кредиту вырастет?

В то же время, плавающая ставка позволяет изрядно сэкономить на кредите, и тяга к выгоде может пересилить страх потерь. Тогда стоит поискать банк, в котором для плавающей

ставки установлен предел роста, тогда, по крайней мере, вы сможете просчитать свой риск и подготовиться к возможному повышению платежей.

О ЗАТРУДНЕНИЯХ с погашением кредита в первую очередь надо рассказать в банке. Попытка сделать вид, что «вас тут нет», и кредита у вас никакого нет, будет иметь самые плохие последствия. Когда речь идет об ипотечном кредите, в банках отнюдь не склонны к снисходительности. Два-три месяца просрочки платежей – и заемщика, игнорирующего банковские призывы поговорить о его проблемах, заносят в «черный список». Три просрочки платежей в течение одного года, как правило, являются основанием для расторжения кредитного договора со всеми вытекающими неприятностями – требованием немедленно погасить долг по кредиту, обращением в суд с исками о принудительном взыскании долга и обращения взыскания на заложенную недвижимость. Дальше либо ее продадут с торгов, либо она перейдет в собственность банка.

Хорошо, если вам удастся представить веские доказательства того, что просрочка была допущена по причинам, от вас не зависящим, – скажем, вы пролежали три месяца с приступом желтой лихорадки в африканской саванне, куда отправились поохотиться на антилоп. Но, коли вы не сможете пообещать, что в ближайшее время погасите просрочку со всеми пенями и штрафами, банк не будет церемониться и потребует погасить кредит сей момент.

Напротив, к тем заемщикам, которые попали в трудную ситуацию, но не прячут голову в песок, кредитор относится лояльно. Если вы больше не можете гасить кредит – идите в банк и попытайтесь совместно решить проблему. Можно попросить об отсрочке или рассрочке платежей, провести реструктуризацию кредита, уменьшив размер ежемесячного платежа за счет растягивания срока погашения.

Допустим, вы не прятались, а честно пришли в банк и признались, что у вас возникли серьезные затруднения с погашением кредита. Конечно, это еще не гарантия того, что вам позволят отсрочить выплату кредита на желаемый вам срок. Во-первых, не все банки это практикуют, а во-вторых, в банке, оценив масштаб ваших затруднений, могут решить, что восстановление платежеспособности в сложившейся ситуации вызывает большие сомнения. И тогда все равно пойдет речь о реализации залога. Но даже в этом, наихудшем варианте развития событий, честный заемщик будет в более выигрышной ситуации. Вместо обращения в суд банк, скорее всего, предложит собственнику жилья продать его из-под залога. Для него это будет намного выгоднее, чем дожидаться, когда жилье продадут по решению суда.

Ипотека – не тот случай, чтобы играть в жмурки. И чтобы сделать ее максимально безопасной и комфортной, надо вступать в эту реку с открытыми глазами и четким пониманием всех возможных поворотов судьбы. Поэтому универсальный способ снизить большинство рисков, возникающих у заемщика, – это иметь финансовую «подушку», которой хватит на платежи по кредиту в течение полугода.

Мифы об ипотеке

КВАРТИРНЫЙ вопрос, как известно из откровений классика, – это как раз то, что изрядно портит характер россиян. Ипотека стала одним из доступных способов решения жилищной проблемы, но практика показала, что рассчитывать на ипотеку пока может примерно 20 % россиян. Кто-то в связи с этим начинает истово доказывать, что ипотека – это рабство на всю жизнь: «Я сам такой кредит не брал, но уверен, что это засада».

Сторонники ипотеки, в сущности, никакой позиции не отстаивают, а тихо – мирно берут себе кредиты и покупают жилье. Вряд ли все они живут припеваючи, однако люди своей цели добились: обзавелись собственным жильем и обрели уверенность в завтрашнем дне. Как бы ни росли дальше цены на жилье – они уже успели попасть в свой «последний вагон». Размер платежей по кредиту известен заранее, бюджет распланирован, дальше остается только ждать, как быстро инфляция превратит возврат долга по ипотеке из тяжелого бремени в мелкие расходы.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.