



А.А. Кириенко

ИПОТЕКА В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

- ◆ Что необходимо знать при получении ипотечного кредита
- ◆ Как избежать штрафных санкций банка
- ◆ Перечень необходимых документов
- ◆ Список ипотечных программ банков города Москвы

Алевтина Кириенко

Ипотека в вопросах и ответах

«Юстицинформ»

2007

Кириенко А. А.

Ипотека в вопросах и ответах / А. А. Кириенко —
«Юстицинформ», 2007

ISBN 5-7205-0797-3

Эта книга для тех, кто собирается приобретать квартиру с помощью ипотеки или просто хочет понять значение этого термина, так часто используемого в наше время. Автор поможет читателю разобраться в сложных вопросах, возникающих при оформлении ипотеки. В книге приводится список ипотечных программ наиболее крупных банков, что поможет сориентироваться среди многообразия банковских предложений. Издание предназначено для риэлторов, руководителей и юристов агентств по недвижимости, а также для всех, интересующихся вопросами ипотечного кредитования.

ISBN 5-7205-0797-3

© Кириенко А. А., 2007

© Юстицинформ, 2007

Содержание

От автора	5
Глава 1. Ипотечное кредитование и проблемы, с ним связанные	6
Ипотека в России сегодня	6
Скрытые проблемы ипотечного кредитования под покупку жилья	7
Глава 2. Что необходимо знать при получении ипотечного кредита	10
Практические советы	10
Ипотечные риски	12
Ипотечный кредит – шаг за шагом	13
Примерный перечень документов для оформления ипотеки	15
Как избежать штрафных санкций банка	19
Глава 3. Вопросы – ответы	20
Конец ознакомительного фрагмента.	23

А. А. Кириенко

Ипотека в вопросах и ответах

От автора

При сегодняшних темпах роста цен на жилье для большей части россиян единственным способом приобрести квартиру становится ипотека. Многие считают: нужно только заполнить анкету заемщика, документально подтвердить доходы, а затем найти подходящую квартиру и купить ее. Однако в реальности не все так просто.

С каждым годом в России все большей популярностью пользуется ипотечное кредитование. Ипотека позволяет приобрести жилье сразу, оплачивая его стоимость в рассрочку в течение последующих лет. Это значительно удобнее, чем копить деньги, подвергая значительные накопления инфляционным и иным рискам.

Покупка квартиры – сложный и ответственный процесс. Если вы потратите немного времени на изучение данной темы, то сможете во многом облегчить себе работу, в значительной степени уменьшить возможные потери и избежать разочарований. Время, потраченное на изучение данного вопроса, окупится сэкономленными средствами.

Глава 1. Ипотечное кредитование и проблемы, с ним связанные

Ипотека в России сегодня

«Hypotheca» в переводе с греческого – подставка или подпорка, что вполне соответствует цели ипотечной системы: предотвратить опасности, связанные с установлением прав на недвижимое имущество.

В современной жизни термин «ипотека» рассматривается как залог недвижимого имущества с целью получения кредита.

Выдавая кредиты, банки требуют оформить залоговый документ, в соответствии с которым имущество не передается кредитору в собственность, а остается у должника, что дает ему возможность по-прежнему пользоваться предметом залога для удовлетворения собственных нужд. Кредитор вправе лишь контролировать это использование, чтобы не допустить ухудшения качества или исчезновения предмета залога. Если это все же происходит, то кредитор вправе потребовать дополнительное обеспечение от должника. Кроме того, с помощью залога банк страхует себя от рисков, связанных с невозвратом кредита, оставляя за собой право на продажу заложенного имущества и возмещение собственных затрат.

С каждым годом в России все большей популярностью пользуется ипотечное кредитование. Ипотека позволяет приобрести жилье сразу, оплачивая его стоимость в рассрочку в течение последующих лет. Это значительно удобнее, чем копить деньги, подвергая значительные накопления инфляционным и иным рискам.

До недавнего времени в России рынок ипотеки был представлен только ипотечными программами таких банков, как Сбербанк и «ДельтаКредит», с процентными ставками 14–15 % годовых, на сегодняшний день развитие ипотеки столь стремительно, что уже гораздо больше банков готовы предложить потребителю свои ипотечные программы.

Условия выдачи кредитов и подход к клиентам в банках становятся все более мягкими. Достаточно сказать, что раньше речь о возможности получения кредита могла идти только при официальной зарплате. Тогда как сейчас учитываются и другие доходы заемщика. Уменьшилось количество справок, которые приходится собирать, увеличился круг тех, кому кредит предоставляется. К тому же по ипотеке изначально можно было приобрести квартиры только на вторичном рынке. Теперь же диапазон приобретаемой в кредит недвижимости расширился: с помощью ипотеки можно купить и новостройку, и загородный дом, и земельный участок. Наконец, процентная ставка стала более гибкой, на ее размер может влиять целый ряд таких факторов, как доходы заемщика, срок кредитования, тип приобретаемого жилья.

Скрытые проблемы ипотечного кредитования под покупку жилья

При сегодняшних темпах роста цен на жилье для большей части россиян единственным способом приобрести квартиру становится ипотека. Многие считают: нужно только заполнить анкету заемщика, документально подтвердить доходы, а затем найти подходящую квартиру и купить ее. Однако в реальности не все так просто.

Подсчет максимальной суммы ипотечного кредита

Идеально было бы брать кредит в банке, в котором работает ваш знакомый – в этом случае будет проще получить кредит, а сделка пройдет быстрее. Предположим, вы посчитали с помощью специального калькулятора на сайте банка, на какой максимальный кредит можете рассчитывать. Однако после рассмотрения заявки выяснилось, что эта сумма меньше той, которую выдал калькулятор, или же вам вовсе отказали в выдаче кредита. Для решения этой проблемы существует несколько способов. Не стесняйтесь подавать заявки в несколько банков, благо, теперь рассмотрение заявок в большинстве кредитных организаций бесплатное. Не забывайте о том, что банки учитывают и совокупный семейный доход. Не признавайтесь в анкете заемщика, что у вас есть хронические заболевания или опасные для здоровья увлечения. Если кредит все же недостаточен для покупки необходимого вам жилья, найдите среди знакомых одного или нескольких человек с солидной «белой» зарплатой, которые могли бы стать поручителями по вашему кредиту. Кроме того, оставьте некоторую сумму «про запас» – не только на оформление документов, но и на случай подорожания квартиры.

Выбор жилья

После получения разрешения на кредит придется осознать, что купить квартиру по ипотеке достаточно сложно. Необходимо, чтобы квартира не только понравилась вам по расположению, площади и другим параметрам, но и была юридически «чистой». Поэтому, возможно, придется поступиться некоторыми требованиями к параметрам квартиры – этажность, наличие балкона, расположение в конкретном районе. К сожалению, распоряжаясь не своими деньгами на рынке с очень небольшим количеством предложений, нельзя позволить себе быть привередливым. Не верьте в заманчивые обещания агентств недвижимости о том, что они помогут вам купить квартиру в кредит. При продаже жилья менеджеры агентств с покупателями по ипотеке контактируют неохотно и автоматически поднимают для них цену. Для юридической поддержки лучше нанять частного риэлтора.

Большинство покупателей стремятся приобрести квартиры в новостройках. Однако банки кредитуют далеко не все объекты, так как опасаются риска прекращения строительства. Поэтому вам придется выбирать квартиры только тех застройщиков, которые будут одобрены банком.

До оформления права собственности на новую квартиру нужно будет оставить в залог другую квартиру. Многие банки не рассматривают варианты в строящихся домах в принципе. А если и рассматривают, то процентная ставка по таким кредитам выше по сравнению с ценой кредита на готовое жилье. Кроме того, до оформления права собственности на новую квартиру нужно будет оставить в залог другую квартиру или ценное имущество (акции, автомобиль), однако стоит предмет залога должен примерно столько же, сколько стоит приобретаемая квартира. Поэтому, прежде чем вносить предоплату, необходимо подробно узнать обо

всех условиях, на которых конкретный банк работает с квартирами от застройщиков, и запрашивать его согласие. Другой вариант – не связываться с ипотекой, а попробовать получить один или несколько потребительских кредитов.

Количество предложений на первичном рынке сокращается, поэтому целесообразно искать квартиру и на вторичном рынке. Здесь покупатель по ипотеке сталкивается с новыми трудностями. Естественно, банк не позволит приобрести жилье в доме, стоящем в списках на снос или реконструкцию. Формально других ограничений относительно типа домов, например пятиэтажек, не существует, то есть они не прописаны на сайтах банков. Однако не факт, что вам выдадут кредит под любой дом постройки ранее 1970 г. Поэтому квартира должна находиться в как можно более новом доме. Банк не пропустит и незаконные перепланировки.

Соотношение стоимости жилья и времени, затрачиваемого на подготовку документов

В условиях, когда спрос намного превышает предложение, продавцы не заинтересованы в том, чтобы связываться с банками – собирать документы и ждать, пока он утвердит сделку. Одним из аргументов может стать предложение со стороны покупателя об увеличении цены.

При ипотечных сделках в договоре купли-продажи прописывается полная стоимость квартиры (или не менее суммы кредита), иначе непонятно, на каком основании у банка появляется право залога. Желательно найти квартиру, находящуюся в собственности более трех лет (отметим, что таких на рынке меньшинство). Иначе придется возместить продавцу расходы на подоходный налог, следовательно, цена квартиры вырастет примерно на 7 процентов.

В то же время полная стоимость в договоре может стать дополнительным аргументом в пользу вас как покупателя, если продавец на вырученные деньги покупает квартиру в новостройке и хочет отчитаться перед налоговой инспекцией.

Нужно узнать, на основании каких документов наступило право собственности. Многие страховые компании не пропустят наследство и договоры ренты. Желательно, чтобы это была приватизация или договор купли-продажи, а единственным владельцем был совершеннолетний.

Кроме того, лучше не связываться с «цепочками». Если одним из ее «звеньев» является покупатель по ипотеке, дополнительное время уходит на получение одобрения банка на сделку. Видя, что все квартиры на рынке дорожают, продавцы, естественно, тоже стремятся повысить цену. В результате «цепочка» может рассыпаться. Больше всех рискует покупатель по ипотеке, который находится в жестких временных и финансовых рамках. К тому же провести через банк многоступенчатую сделку очень сложно, так как юридические риски возрастают многократно.

Перед тем как давать аванс, проконсультируйтесь с риэлтором и менеджерами банка, чтобы избежать риска невозврата аванса, ведь если банк не утвердит данный вариант, это будет считаться виной покупателя.

Время – деньги

Когда подходящая квартира найдена и отдан аванс, постарайтесь как можно быстрее собрать документы. К примеру, предоставление выписки из Единого государственного реестра прав официально занимает месяц. Но лучше доплатить 50—100 долларов и получить эту бумагу за неделю, так как за месяц квартиры подорожают и продавец может поднять цену или передумать иметь с вами дело. Стоит также ускорить регистрацию купли-продажи.

Перед тем как подписывать договор купли-продажи, расскажите продавцу о предстоящей процедуре. По условиям банка, продавец должен написать расписку, что ему на руки выдана

вся сумма, хотя на самом деле он получит ее только после государственной регистрации договора купли-продажи. Убедите продавца, что банк заинтересован в выдаче денег, в том, чтобы сделка прошла без осложнений. Ведь если он откажется от подписания договора купли-продажи в день сделки, вам предстоит разрывать кредитный договор и снова начинать поиск квартиры. Стоит также ускорить регистрацию договора купли-продажи.

Поиск квартиры и сбор документов потребуют много времени. Поэтому целесообразно нанять риэлтора, который к тому же поможет минимизировать риск при уплате аванса и уговорить продавца. Так как ограничений очень много, постарайтесь расширить географию поиска и ищите варианты одновременно на первичном и на вторичном рынках.

Глава 2. Что необходимо знать при получении ипотечного кредита

Практические советы

Не стоит выбирать ипотечный банк только потому, что у него самые низкие декларируемые процентные ставки.

В процессе выбора банка-кредитора процентные ставки играют важную роль, но не следует забывать, что существуют дополнительные сборы за предоставление и обслуживание кредита, которые в некоторых случаях могут заметно увеличить полную стоимость кредита. Лучше сразу поинтересоваться, какие единовременные выплаты вам будет необходимо сделать дополнительно и какие дополнительные сборы придется выплачивать в течение всего кредитного периода.

Кроме того, процентная ставка, указанная банком-кредитором, не всегда начисляется на реальный остаток. Например, изменение ссудной задолженности может учитываться при начислении процентов по прошествии месяцев после реального погашения основного долга, а это заметно повысит ваши выплаты за пользование кредитом. Таким образом, ваша реальная процентная ставка по кредиту может оказаться намного выше номинальной. Не следует также забывать и о качестве предлагаемой вам услуги. Доброжелательность и профессионализм специалистов банка позволят вам значительно облегчить процедуру получения кредита, подобрать наиболее подходящий кредитный продукт и сделать наиболее разумный выбор в отношении приобретаемого жилья.

Определяясь с выбором банка-кредитора, постарайтесь не передоверять выяснение условий кредитования своим родным или друзьям, ведь это может быть похоже на игру в испорченный телефон. Информация, доходящая до вас, не будет отражать реальное положение вещей.

Определяясь с выбором банка, уточните следующее:

возможность досрочного погашения кредита (может караться штрафами до 3 % от суммы остаточной задолженности);

доля выплат (ежемесячный платеж составляет, как правило, не более 40–50 % от совокупного дохода семьи);

действия банка в случае вашей неплатежеспособности на протяжении нескольких месяцев (за каждый день просрочки платежа обычно начисляются штрафные санкции и пени).

После получения от банка сообщения (скорее всего, устного) о том, что вы устраиваете банк как заемщик, надо потребовать от банка подтверждения согласия на представление кредита в письменной форме с описанием основных условий предстоящей кредитной сделки.

Подумайте, прежде чем заключать договор с риэлтором, который выступает на стороне как продавца, так и покупателя и не может представлять и защищать интересы обоих участников сделки одновременно. При этом обычно агент более внимательно относится к интересам продавца, а не покупателя. Поэтому при покупке квартиры постарайтесь нанять своего риэлтора (юриста, адвоката), который будет представлять только ваши интересы в данной сделке.

Не оформляйте покупку квартиры без профессиональной технической экспертизы и юридической проверки. Любое утверждение продавца о техническом состоянии квартиры должно быть документально подтверждено. Помните, что, покупая жилье на вторичном рынке, вы имеете большую вероятность столкнуться с такими проблемами, как вздутие паркета или протекание потолка, поэтому постарайтесь точно выяснить, когда в квартире последний раз делался капитальный и косметический ремонт.

Для проверки технического состояния квартиры лучше всего нанять независимого технического эксперта, который по результатам осмотра составил бы письменное заключение, где были бы указаны все достоинства и недостатки технического состояния данной квартиры на момент ее проверки.

Особое внимание следует уделить и проверке юридической чистоты квартиры. На профессиональном языке такая проверка называется «проверка чистоты титула». Данный термин подразумевает под собой выявление всех лиц, которые имеют какие-либо права на данную квартиру или потенциально могут их иметь, проверку на наличие обременений со стороны третьих лиц и ущемление прав бывших владельцев квартиры в предыдущих сделках по отчуждению.

Следует отметить, что в данном вопросе лучшего союзника и помощника, чем банк-кредитор, не найти, так как именно он в большей степени заинтересован в качестве и ликвидности обеспечения по ипотечному кредиту.

Не подписывайте никакие документы без предварительного ознакомления с ними или в спешке. Попросите у своего контрагента копии договоров, внимательно ознакомьтесь с ними, и, если у вас возникли вопросы, постарайтесь их решить заблаговременно до момента подписания документов. Более предпочтительно было бы еще раз внимательно прочитать все документы перед их подписанием в момент заключения сделки.

Ипотечные риски

По обыкновению, вступая в любые договорные отношения, стороны договора несут определенные риски, связанные с неисполнением этого договора или его нарушением. Правоотношения, возникающие в связи с ипотечным кредитованием, не являются исключением и также влекут ряд рисков для участников таких правоотношений. Цель данного раздела ознакомить читателя с возможными рисками при получении ипотечного кредита.

РИСКИ КРЕДИТОРА: кредитный риск; риск ликвидности; риск процентной ставки; валютный риск; инфляционный риск; социально-политический риск; риск законодательных изменений.

РИСКИ ЗАЕМЩИКА: риск утраты и повреждения предмета ипотеки; риск утраты или понижения дохода; валютный риск; инфляционный риск; социально-политический риск; риск законодательных изменений.

1. Кредитный риск – это риск неисполнения (несвоевременного исполнения) заемщиком обязательств по ипотечному кредиту. В Германии этот риск несет банк-кредитор, а в США он перекладывается на конечного инвестора, однако этот риск сведен к минимуму посредством трех механизмов: обязательного страхования заложенной недвижимости; предоставления гарантии со стороны агентства, а также путем установления критериев андеррайтинга заемщиков.

2. Риск процентной ставки – риск снижения прибыли банка вследствие негативного изменения ставок процента по кредитам. Для уменьшения этого риска используют кредиты с плавающей ставкой. Для конечного инвестора – это риск изменения стоимости ценной бумаги в зависимости от рыночной ставки процента. Этот риск может быть смягчен при использовании переменной купонной ставки.

3. Риск ликвидности связан с несбалансированностью активов и пассивов, характеризует способность банка отвечать по своим обязательствам по мере наступления их срока. Для инвестора этот риск связан со снижением ликвидности ценной бумаги из-за возможности существенного спреда между ценами покупки и продажи финансового инструмента.

1. Опционные риски:

Обязательный опцион – обязательство кредитора предоставить кредит под определенный процент, действующее до момента заключения кредитной сделки.

Риск досрочного погашения заемщиком кредита – недополучение процентных платежей по кредиту. Может привести к тому, что ценные бумаги, выпущенные на основе пула ипотечных кредитов, окажутся необеспеченными.

Риск изменения условий мобилизации ресурсов – превышение процентов по облигациям эмитента над ставкой процента по ипотечным кредитам.

Валютный риск.

Социально-политический риск.

Риск законодательных изменений.

Инфляционный риск.

Риски, связанные с неблагоприятными изменениями темпа инфляции, колебаниями валютного курса и т. д.

Ипотечный кредит – шаг за шагом

Шаг первый — *обращение в риэлторскую компанию.*

Риэлтор – это специалист, сопровождающий заемщика от выбора банка до получения свидетельства о собственности. Он внимательно выслушает клиента, сопоставит его желания и возможности, проконсультирует относительно деталей и параметров сделки; учитывая финансовые возможности, порекомендует оптимальный вариант ипотечной сделки и подскажет, в какой банк обратиться; поможет подготовиться (заполнить анкету, подготовить документы) к встрече с сотрудником банка. В этом случае шансы заемщика на приобретение квартиры значительно повышаются, так как банкам удобнее работать с теми, чья сделка подготовлена риэлторской компанией – партнером банка.

Шаг второй — *рассмотрение банком заявки на получение кредита.*

Если первый шаг пройден, банк оценивает платежеспособность клиента согласно установленным критериям и производит расчет максимальной суммы кредита, на которую может рассчитывать заемщик. Рассмотрение заявки кредитным комитетом обычно не превышает двух недель.

Шаг третий — *выбор жилья.*

Солидная риэлторская компания не только подбирает своему клиенту жилье, но и обязательно проверяет его юридическую чистоту. В противном случае легко оказаться жертвой мошенников и остаться в итоге без жилья и денег.

Шаг четвертый — *оценка и утверждение выбранного жилья.*

Принимая жилье в качестве обеспечения залога по ипотечному кредиту, банку необходимо знать его рыночную стоимость. Для этих целей привлекаются оценочные компании – партнеры банка, имеющие лицензию.

Шаг пятый – *страхование.*

Ипотечное комплексное страхование является обязательным условием при получении кредита. Страхование осуществляют надежные компании, работающие с банком в рамках реализуемой ими ипотечной программы. Обычно страхованию подлежат случаи потери заемщиком права собственности, ущерб, причиненный заложенному имуществу, а также жизнь, здоровье и трудоспособность заемщика.

Шаг шестой — *подписание кредитного договора.*

Перед сделкой заемщик подписывает с банком кредитный договор, по которому банк обязуется представить недостающую для покупки выбранного жилья сумму. Это жилье, согласно кредитному договору, становится обеспечением возврата выбранного жилья. После подписания кредитного договора стороны приходят к соглашению о времени проведения сделки.

Шаг седьмой — *сделка купли-продажи квартиры и ее нотариальное удостоверение.*

В назначенное время продавцы и заемщики встречаются в банке и осуществляют закладку средств, предоставленных банком, и собственную часть в сейфовые ячейки, где деньги будут храниться до момента перехода права собственности на квартиру к покупателю. После этого заключается договор купли-продажи и ипотеки квартиры, который подлежит обязательному нотариальному заверению.

Шаг восьмой — *государственная регистрация.*

Регистрируется переход права собственности на жилье от продавца к покупателю, после чего новый владелец получает свидетельство о собственности, становится практически полноправным владельцем выбранного жилья. Можно делать ремонт, с разрешения банка прописаться, сдать квартиру в наем. Зачастую заложенная недвижимость не может быть продана до полного погашения кредита.

Шаг девятый – *налоговые вычеты.*

Купив новую квартиру в кредит, вы можете воспользоваться значительными налоговыми вычетами по подоходному налогу.

С 1 января 2001 г. действует новый порядок расчета и применения льготы по подоходному налогу. В соответствии со статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщик может вычесть из своего налогооблагаемого дохода суммы, фактически израсходованные на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры, а также суммы, направленные на погашение процентов по ипотечным кредитам, полученным налогоплательщиком в банках Российской Федерации.

Общий размер данного вычета не может превышать 1 000 000 рублей без учета сумм, направленных на погашение процентов по ипотечным кредитам.

Даже если вы начали пользоваться льготой до 1 января 2001 г., то можете продолжать использовать ее, вычитая из вашего совокупного налогооблагаемого дохода суммы, направленные в погашение ипотечного кредита, включая основной долг и проценты.

Примерный перечень документов для оформления ипотеки

Документы, необходимые заемщику/поручителю, работающему по найму, для получения ипотечного кредита:

- 1) копия паспорта заемщика/поручителя (все страницы, включая пустые);
- 2) копия свидетельства о временной регистрации по месту пребывания заемщика/поручителя (при наличии);
- 3) копия договора коммерческого найма квартиры (при наличии);
- 4) копия документов об образовании (аттестаты, дипломы, сертификаты и пр.) заемщика/поручителя;
- 5) документы, подтверждающие семейное положение заемщика/поручителя:
 - копия свидетельства о браке;
 - копия свидетельства о расторжении брака;
- 6) документы, подтверждающие состояние здоровья заемщика/ поручителя:
 - военный билет;
 - водительское удостоверение заемщика/поручителя
- 7) документы, подтверждающие сведения о занятости и доходе заемщика/поручителя:
 - копия трудовой книжки заемщика/поручителя, заверенная работодателем (печать компании-работодателя на каждой странице копии);
 - справка с места работы о размере дохода за истекший календарный год и истекшие месяцы текущего календарного года (выдается бухгалтерией работодателя по форме № 2-НДФЛ, утвержденной приказом МНС РФ);
 - краткая информация о роде деятельности компании и должностных обязанностях заемщика/поручителя (в произвольной форме), резюме;
 - копия налоговой декларации за предыдущий отчетный период с отметкой налоговой инспекции (при наличии);
 - копия трудового контракта (при наличии);
- При наличии дополнительных доходов от других организаций: трудовой контракт и справку с места дополнительной работы обо всех произведенных выплатах за истекший календарный год и истекшие месяцы текущего календарного года (по форме № 3-НДФЛ, утвержденной приказом МНС РФ);
- 8) информация об активах заемщика/поручителя:
 - копии документов, подтверждающих наличие в собственности недвижимого имущества (свидетельство о собственности, договор купли-продажи, договор передачи в собственность, договор мены и проч.);
 - копии документов, подтверждающих наличие в собственности дорогостоящего имущества (дача, автомобиль, гараж, земельные участки, яхта и проч.);
 - документы, подтверждающие наличие счетов в банках (карточных, депозитных, текущих, до востребования и проч.) – выписки со счета за последние 6 месяцев, копии сберкнижек и т. д.;
 - документы, подтверждающие наличие в собственности ценных бумаг (выписки из реестров владельцев ценных бумаг);
- 9) документы, подтверждающие текущие обязательства заемщика/поручителя:
 - копии кредитных договоров (договоров займа, купли-продажи с рассрочкой платежа, договоров поручительства) с выписками со счетов по учету средств предоставленного кредита;
- 10) документы, подтверждающие кредитную историю заемщика;

копии кредитных договоров с выписками со счетов по учету средств предоставленного кредита и копиями финансовых документов, подтверждающих факт исполнения обязательств (справка кредитора).

Заемщики, являющиеся аффилированными лицами юридического лица (директор, генеральный директор, финансовый директор, президент, управляющий и проч., главный бухгалтер), дополнительно предоставляют:

1) копии учредительных документов (устав, договор, свидетельство о регистрации), заверенные печатью компании;

2) копии бухгалтерских балансов (копии с отметкой налоговой инспекции, заверенные организацией) за последний квартальный и годовой отчетный периоды;

3) копии отчетов о прибылях и убытках (копии с отметкой налоговой инспекции, заверенные организацией) за последний квартальный и годовой отчетный периоды;

4) копию договора аренды офисных, складских, производственных помещений;

Для заемщиков или созаемщиков¹, работающих по найму:

1) копии паспортов² (все страницы) и (при наличии) свидетельств о регистрации по месту пребывания;

2) копии документов об образовании (аттестаты, дипломы и т. п.);

3) копию трудовой книжки, заверенную работодателем (заполненные страницы);

4) справку с места работы о размере дохода (форма № 2-НДФЛ и запрос работодателю для подтверждения информации о получаемых доходах) за последние 12 календарных месяцев;

5) копию трудового договора (при наличии);

6) при наличии дополнительных доходов от работы в других организациях: трудовой контракт и документ, подтверждающий получение дохода от работы по совместительству за последние 12 календарных месяцев;

7) копии выписок по банковским счетам (карточному, депозитному, текущему, до востребования и т. п.) за три последних месяца, предшествующих дате подачи заявления на получение ипотечного кредита;

8) документы, подтверждающие наличие в собственности недвижимости, от продажи которой планируется сформировать первоначальный взнос;

9) документы, подтверждающие кредитную историю (копии кредитных договоров с выписками со счетов по учету средств предоставленного кредита и копиями финансовых документов, подтверждающих факт исполнения обязательств, и др.) (при наличии).

Для заемщиков и/или созаемщиков¹, являющихся владельцами или совладельцами бизнеса:

1) копии паспортов² (все страницы) и (при наличии) свидетельств о регистрации по месту пребывания;

2) копии документов об образовании (аттестаты, дипломы и т. п.);

3) копию трудовой книжки, заверенную работодателем (заполненные страницы);

4) копию трудового договора (при наличии);

¹ При отсутствии трудовой занятости созаемщика предоставляется только копия паспорта созаемщика (далее аналогично)

² В случае, если заемщик является иностранным гражданином, осуществляющим трудовую деятельность в РФ, дополнительно кроме копии паспорта предоставляется также копия вида на жительство, либо копия разрешения на временное проживание, либо копия разрешения на работу в соответствии с ФЗ РФ от 25 июля 2002 г. № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в РФ». (далее аналогично)

¹ При отсутствии трудовой занятости созаемщика предоставляется только копия паспорта созаемщика (далее аналогично)

² В случае, если заемщик является иностранным гражданином, осуществляющим трудовую деятельность в РФ, дополнительно кроме копии паспорта предоставляется также копия вида на жительство, либо копия разрешения на временное проживание, либо копия разрешения на работу в соответствии с ФЗ РФ от 25 июля 2002 г. № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в РФ». (далее аналогично)

5) справку с места работы о размере дохода (форма 2-НДФЛ) за последние 12 календарных месяцев (если применимо);

6) копию справок по форме 3-НДФЛ за предыдущие 2 календарных года (если применимо);

7) копию бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках (с подписью и печатью компании) за 8 последних кварталов;

копии налоговых деклараций за 2 последних налоговых периода (если применимо);

8) документы, подтверждающие наличие в собственности недвижимости, от продажи которой планируется сформировать первоначальный взнос.

9) копии выписок по банковским счетам (карточному, депозитному, текущему, до востребования и т. п.) за три последних месяца, предшествующих дате подачи заявления на получение ипотечного кредита (при наличии);

10) документы, подтверждающие кредитную историю (копии кредитных договоров с выписками со счетов по учету средств предоставленного кредита и копиями финансовых документов, подтверждающих факт исполнения обязательств и др.) (при наличии);

11) копии учредительных документов (устав, договор, свидетельства, лицензия, сертификаты, патенты).

Для заемщиков и/или созаемщиков¹, являющихся предпринимателями без образования юридического лица (ПБОЮЛ):

1) копии паспортов² (все страницы) и (при наличии) свидетельств о регистрации по месту пребывания;

2) копии документов об образовании (аттестаты, дипломы и т. п.);

3) копию трудовой книжки, заверенную работодателем (заполненные страницы) (если применимо);

4) копию трудового договора (при наличии);

5) справку с места работы о размере дохода (форма 2-НДФЛ) за последние 12 календарных месяцев (если применимо);

6) копию справок по форме 3-НДФЛ за последние 2 календарных года (если применимо);

7) копии налоговой декларации по единому налогу за последние 2 календарных года (если применимо);

8) документы, подтверждающие наличие в собственности недвижимости, от продажи которой планируется сформировать первоначальный взнос;

9) копии выписок по банковским счетам (карточному, депозитному, текущему, до востребования и т. п.) за три последних месяца, предшествующих дате подачи заявления на получение ипотечного кредита (при наличии);

10) документы, подтверждающие кредитную историю (копии кредитных договоров с выписками со счетов по учету средств предоставленного кредита и копиями финансовых документов, подтверждающих факт исполнения обязательств, и др.) (при наличии);

11) копии свидетельства о регистрации предпринимателя; необходимых лицензий для занятий лицензируемой деятельностью; патента.

Частные нотариусы, детективы, охранники и иные не работающие по трудовому договору лица представляют документы, подтверждающие право заниматься профессиональной деятельностью (лицензии, нотариусы – документ, выданный органом юстиции и подтверждающий наделение полномочиями), и документы, подтверждающие получение дохода за истек-

¹ При отсутствии трудовой занятости созаемщика предоставляется только копия паспорта созаемщика (далее аналогично)

² В случае, если заемщик является иностранным гражданином, осуществляющим трудовую деятельность в РФ, дополнительно кроме копии паспорта предоставляется также копия вида на жительство, либо копия разрешения на временное проживание, либо копия разрешения на работу в соответствии с ФЗ РФ от 25 июля 2002 г. № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в РФ». (далее аналогично)

ший календарный год и истекшие месяцы текущего календарного года, документы, подтверждающие уплату подоходного налога и удержаний во внебюджетные фонды.

Как избежать штрафных санкций банка

12) Своевременно оплачивать ежемесячные платежи по кредиту.

Ежемесячные платежи по кредиту подлежат оплате в платежный период/день в соответствии с условиями кредитного договора.

Будьте внимательны, по прошествии даты платежа либо последнего дня платежного периода, согласно кредитному договору, с вас может взиматься пеня. Обязательно информируйте банк о причинах, приведших к невозможности исполнения вами обязательств по кредитному договору.

1. Своевременно оплачивать ежегодные страховые взносы. Договор страхования, который Вы заключили до оформления сделки, предусматривает защиту от рисков повреждения приобретаемой квартиры, ущемления ваших прав как собственника, значительного ухудшения здоровья.

Несвоевременная оплата ежегодных страховых взносов приводит к потере этой защиты.

13) Осуществление досрочного погашения.

Если в соответствии с условиями вашего кредитного договора вам разрешено досрочное погашение кредита, пожалуйста, уведомьте банк, не позднее чем за 10 дней до начала платежного периода (дня), предоставив соответствующее заявление.

14) Своевременно информировать банк о существенных изменениях.

Не забывайте, что для своевременной доставки вам почтовой корреспонденции и оперативной связи с вами нужно в письменном виде уведомлять банк об изменении контактных телефонов, адреса для корреспонденции, места жительства, места работы. Также рекомендую извещать банк о смене паспорта, изменении семейного положения, о предстоящих длительных отъездах.

15) Предварительно согласовывать с банком намерение произвести любые действия с приобретенной квартирой.

Для этого вам необходимо направлять в банк соответствующие запросы и заявления.

Глава 3. Вопросы – ответы

Что такое ипотечный кредит?

Ипотечный кредит – это деньги, которые банк предоставляет клиенту на покупку квартиры или дома. За пользование предоставленным кредитом клиент платит банку проценты, а также ежемесячно производит возврат заемных средств.

Приобретенное за счет кредита жилье будет находиться в залоге (ипотеке) у банка до полного погашения ипотечного кредита клиентом. Ипотечный кредит обычно выдается на длительный срок.

Когда заключаются договоры?

При положительном решении кредитора и подбора квартиры, соответствующей финансовым возможностям заемщика и требованиям кредитора, проводится оценка предмета ипотеки, а затем заключаются **договоры купли-продажи** между заемщиком и продавцом, а также **кредитный договор** и **договор ипотеки** между заемщиком и кредитором.

В чем основное содержание кредитного договора?

В **кредитном договоре** стороны предусматривают: сумму и срок кредита; размер процентов за пользование кредитом; очередность погашения кредита и процентов по нему; основания для досрочного расторжения договора и взыскание кредита и процентов по нему и т. д.

Какие права и обязанности порождает договор ипотеки?

По **договору об ипотеке** заемщик (залогодатель), закладывая недвижимость, приобретенную за счет кредита, теряет право распоряжаться ею, но сохраняет право владения и пользования. Кредитор становится залогодержателем, что дает ему возможность в случае неисполнения заемщиком обязательств по кредитному договору получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. Залогодержатель вправе проверять наличие и состояние недвижимости и требовать принятия необходимых мер по сохранности этого имущества. Обязательным является страхование предмета ипотеки, а также жизни, здоровья и трудоспособности заемщика за его счет.

В чем заключаются обязательные условия договора ипотеки?

В **договор ипотеки** включаются следующие условия:

- предмет ипотеки;
- цена передаваемого в ипотеку имущества;
- размер кредита и процентов;
- срок исполнения основного обязательства;
- требования по страхованию передаваемого в ипотеку имущества;
- основания обращения взыскания на предмет ипотеки и другие.

Договор об ипотеке должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации.

Кроме того, залогодатель составляет **закладную**, которая передается кредитору органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки, и удостоверяет право ее законного владельца «на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства», а также «право залога на имущество, обремененное ипотекой». После государственной регистрации

и урегулирования расчетов с продавцом недвижимости заемщик вселяется в приобретенную квартиру.

В какой валюте возможно получение ипотечного кредита?

Сегодня все большее количество банков предоставляет ипотечные кредиты по выбору клиента (заемщика) в российских рублях и долларах США.

Каковы минимальные и максимальные сроки ипотечного кредитования для физических лиц?

Если принимать во внимание средний показатель по банкам города Москвы, то такие сроки будут колебаться в интервале от 3 до 27 лет.

Каков порядок погашения денежного обязательства и уплаты процентов?

Сумма долга по ипотечному кредиту, как правило, подлежит погашению в рассрочку, согласно условиям кредитного договора, на протяжении нескольких лет равными ежемесячными платежами. Размер ежемесячного платежа в данном случае не должен превышать 50 % от суммы совокупного семейного дохода заемщика.

Является ли поручительство третьих лиц обязательным?

Совсем недавно требование о поручительстве было обязательным при ипотечном кредитовании физических лиц, однако теперь целый ряд банков готов работать с клиентом (заемщиком) и без поручителей при условии удовлетворения конкретной кандидатуры условиям банка.

Кто может стать заемщиком?

Заемщиками по схеме ипотечного кредитования могут стать граждане РФ, имеющие стабильную занятость, стабильную зарплату или предпринимательский доход, первичные накопления в размере 5—30 % стоимости жилья, лица, у которых срок окончания ипотечного договора наступает до достижения ими пенсионного возраста.

Что такое «регистрация ипотеки в силу закона»

Порядок регистрации ипотеки в силу закона устанавливается в Федеральном законе Российской Федерации «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и в разделе VI приказа «Об утверждении Инструкции о порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом права требования по ипотечным кредитам».

Отменено ли на сегодняшний день нотариальное удостоверение договора об ипотеке?

В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 216-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» нотариальное удостоверение договора об ипотеке отменено с 01.04.2005 г.³

Возможно ли получение ипотечного кредита в городе Москве, если в собственности уже есть квартира в другом городе?

Наличие собственности никак не будет отрицательно влиять на возможность получения ипотечного кредита, скорее, наоборот, для банка это дополнительный показатель платежеспособности клиента.

³ Текст Федерального закона опубликован в «Российской газете» от 31 декабря 2004 г. № 292, в «Парламентской газете» от 13 января 2005 г. № 3—4, в Собрании законодательства Российской Федерации от 3 января 2005 г. № 1 (часть I) ст. 42

Возможно ли при получении ипотечного кредита в одном городе в качестве обеспечения поместить под залог уже имеющуюся недвижимость в другом городе?

Законодательство никаких ограничений на этот счет не устанавливает, однако сегодня далеко не все банки готовы кредитовать на таких условиях.

В случае, когда в договоре купли-продажи квартиры предусмотрено условие о том, что квартира приобретается за счет средств ипотечного кредита и с момента государственной регистрации прав собственности на квартиру считается находящейся в залоге у банка, могут ли банк и учреждение юстиции настаивать на заключении отдельного договора залога квартиры?

Согласно п.1 ст. 77 Федерального закона от 17 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и приказу Минюста РФ, Госстроя РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 16 октября 2000 г. № 289/235/290 «Об утверждении Инструкции о порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам»⁴ ни банк, ни учреждение юстиции не вправе требовать заключения дополнительного договора залога такой недвижимости.

Должностное лицо учреждения юстиции по регистрации прав, принимающее документы на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права собственности, обязано предупредить заявителей о том, что на основании данных документов в Едином государственном реестре прав будут зарегистрированы не только сделка и (или) переход права, но и ипотека, поскольку в этом случае она возникает на основании закона.

Что будет с жильем в случае внезапно возникшей нетрудоспособности лица?

Согласно статье 3 Федерального закона от 24 июля 1998 г. № 125-ФЗ «Об обязательном социальном страховании от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний» профессиональная трудоспособность – способность человека к выполнению работы определенной квалификации, объема и качества⁵. Что касается потери трудоспособности, большинство банков, работающих сегодня с ипотечным кредитованием, одним из условий предоставления кредита указывают обязательное страхование рисков, в том числе и потерю трудоспособности должником. Так что в случае наступления страхового случая платить будет страховая компания.

Какие виды доходов учитываются при рассмотрении вопроса о предоставлении ипотечного кредита?

В расчет могут приниматься любые виды подтвержденных доходов семьи. Чем больший доход вы заявите, тем на больший размер кредита вы можете претендовать. Доходы могут быть подтверждены различными способами: по форме 2-НДФЛ, в свободной письменной форме или устно в зависимости от требований банка.

⁴ Текст приказа от 16 октября 2000 г. № 289/235/290 опубликован в «Российской газете» от 23 ноября 2000 г. № 225, в еженедельном приложении к газете «Финансовая Россия» от 29 ноября 2000 г. № 45, в Бюллетене нормативных актов федеральных органов исполнительной власти от 27 ноября 2000 г. № 48, в приложении к «Российской газете» 2000 г. № 46, в Бюллетене Министерства юстиции Российской Федерации 2000 г. № 12, в журнале «Экспресс-Закон», декабрь 2000 г. № 48, в Информационном бюллетене «Нормирование в строительстве и ЖКХ» № 6 2000 г., в журнале «Бюллетень Строительной Техники» 2001 г. № 2, в Вестнике управления ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве, выпуск 3, Москва, 2000 г.

⁵ Текст Федерального закона опубликован в «Российской газете» от 12 августа 1998 г., в Собрании законодательства Российской Федерации от 3 августа 1998 г., № 31, ст. 3803

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.