

Большинство россиян не рассматривают банковский кредит в качестве возможного способа улучшения жилищных условий, однако, по данным опросов, проведенных в 2006 году Независимой Ассоциацией покупателей России (НАП РФ) 20% опрошенных недовольны своими жилищными условиями, а приобрести новые квартиры хотели бы более 50% респондентов.

Позволить себе такую сделку (в финансовом отношении) могут далеко не все – только 10% участников опроса планировали покупку нового жилья в ближайшие 3 – 5 лет и только 1% опрошенных заявили, что располагают суммой, необходимой (по их мнению) для покупки нового жилья. Заметим, что опрос проводился до известного летнего повышения цен на недвижимость.

Весьма вероятно, что к сентябрю 2006 года даже оптимисты поняли, что при таких темпах роста цен на жилье, накопить необходимую сумму стало просто невозможно. Тем не менее, к ипотечному кредитованию, которое, по мнению государственных чиновников, должно раз и навсегда избавить жителей России от проблем с приобретением нового жилья, большинство опрошенных пока относится весьма настороженно.

Печально осознавать, что эта настороженность вызвана не только (и не столько!) высокими банковскими ставками по ипотечным кредитам, но и неразумной политикой банков-кредиторов, неграмотной и непрофессиональной работой риэлтерских компаний, обслуживающих ипотечные сделки. Причина просто – все хотят работать с новым жильем.

Какие требования банк предъявляет к жилью, приобретаемому гражданином на ипотечный кредит? Ответ на поверхности – квартира (дом) должны быть высоко ликвидными, в случае невыплаты кредита банк должен иметь возможность быстро и дорого продать залог и вернуть себе деньги. Это значит, что покупаемое жилье должно быть:

- в новом жилом доме, этажность которого: шесть и более этажей, год постройки: после 1961;

- квартира должна находиться в собственности юридического или физического лица. Не допускается «фьючерсного» приобретения квартир у «соинвесторов» (вот и результат банкротств компаний-застройщиков) и квартир, находящихся в аварийном состоянии или находящихся в домах, признанных аварийными;

- в квартире не должно быть незаконных перепланировок и переустройств;

- квартира должна быть «юридически чиста», то есть: ни юридические, ни физические лица не предъявляют к ней требования права собственности и эти требования не заявлены в судебном порядке;
- квартира подключена ко всем коммунальным услугам: отоплению, горячему и холодному водоснабжению, электричеству, долгов по оплате коммунальных и иных платежей быть не должно;
- в квартире должны исправно работать все сантехническое оборудование, быть исправными все двери и окна.

Одним словом – квартира должна быть новой и хорошо ухоженной. А что же делать тем потенциальным заемщикам, которые согласны приобрести на ипотечный кредит не новое и не очень ухоженное жилье?

Вероятно, жить в палатке – потому как ни один банк не хочет увеличивать коммерческие риски и связываться с рынком «вторичного» жилья. Только новостройки! Но даже такая политика банков-кредиторов (как это ни странно!) выгодна заемщикам.

Обсудим...

– ставка по ипотечным кредитам вдвое ниже, чем темпы роста цен на недвижимость, а поселиться в новой квартире можно сразу же после получения кредита. Если «безквартирный» человек снимает жилье и платит ежемесячно хозяину квартиры (то есть отдает свои деньги безвозвратно, уменьшая этим свое благосостояние, работая «на дядю» – собственника жилья, которое он арендует), то после получения кредита он также ежемесячно будет отдавать банку соизмеримые с арендной платой сумму, работая теперь на себя, инвестируя свои деньги в свою будущую собственность, которая, как известно, не дешевеет!

– оплата обслуживания кредита ниже роста цен на недвижимость, поэтому фактически получатель ипотечного кредита ничего не теряет;

– все выплачиваемые проценты по кредиту и часть стоимости квартиры (до 1 млн рублей) исключаются из налогооблагаемой базы налога на доходы физических лиц;

Тем не менее, не стоит, не дочитав этот текст бежать в ближайший банковский офис и оформлять ипотечный кредит «с широко закрытыми глазами». Для того чтобы принять взвешенное и продуманное решение: где брать ипотечный кредит, в каком размере и на каких условиях; следует обратить внимание (а еще лучше – свести данные в табличку, проанализировав предложения разных банков) на дополнительные расходы:

– как начисляются проценты по кредиту: на оставшуюся сумму долга (невыплаченный

кредит) или на всю сумму долга целиком. Это – большая разница!

– каковы дополнительные расходы, кроме платы за кредит, за что еще придется платить? Для ипотечного кредита могут оказаться существенными: размер комиссии при переводе денег, плата за оформление кредита, страховые выплаты и т.д.

– есть ли возможность (и «прописана» ли такая возможность в договоре) досрочного погашения кредита. Если такая возможность есть и за это не предусмотрены штрафные санкции (а может быть и так – внимательно читайте договор) – появляется шанс сэкономить на процентах, вернув банку часть долга досрочно.

А теперь, если решение получить ипотечный кредит достаточно окрепло, поговорим об условиях ипотечного кредита. Разумеется, это общие условия, каждый банк может их изменить или дополнить. Итак:

– кредит предоставляется и погашается в рублях;

– срок предоставления кредита – от 1 года до 27 лет;

– погашение кредита – ежемесячные платежи равными суммами, включающие в себя: погашение части основного долга по кредиту, проценты за пользование кредитом, иные начисления. Заемщик ежемесячно выплачивает одинаковую сумму, порядок и размер выплат фиксируются в кредитном договоре;

– в настоящее время процент по ипотечному кредиту составляет 14% годовых в рублях. Досрочное погашение кредита обычно допускается после истечения полугода, считая с момента предоставления кредита;

– заемщиком может выступать любой дееспособный гражданин России в возрасте от 18 до 60 лет;

– кредит предоставляется для приобретения отдельной квартиры в многоквартирном доме или отдельно стоящего жилого дома (интересно, а купить в кредит дом на Рублевке – можно?);

– обеспечение кредита – залог квартиры, приобретаемой на кредитные средства. Размер предоставляемого кредита обычно не превышает 70% суммы оценки приобретаемого жилья или продажной стоимости квартиры;

– для получения ипотечного жилищного кредита заемщик должен иметь постоянный источник доходов. Размер доходов следует подтвердить документально. Это важная особенность ипотечного кредита, кредит потребительский сегодня уже можно получить, не предоставляя информации о доходах заемщика;

– максимальная возможная сумма кредита зависит от дохода семьи, рассчитывающей на получение кредита, расчет максимально возможной суммы производится исходя из

условия, что ежемесячные выплаты по возврату кредита и уплате процентов не превышают 35% от совокупного дохода членов семьи заемщика. В случае если заемщик вносит больше половины собственных средств в счет оплаты стоимости квартиры, ежемесячные выплаты по кредиту могут достигать 40% от общего дохода членов семьи заемщика;

– заемщик за свой счет должен застраховать свою жизнь, потерю трудоспособности и приобретаемое имущество. В совокупности это увеличит выплаты на 1% в год от остатка ссудной задолженности;

– заемщику следует озаботиться оформлением права собственности на приобретенное жилье.

Для того чтобы грамотно и без ощутимых финансовых потерь приобрести жилье на ипотечный кредит стоит разделить «светлый путь» к новой квартире как минимум на 7 этапов.

Этап первый: трезвая оценка своих возможностей.

Понимаем, хочется пожить по-человечески, в новой квартире, но до получения ипотечного кредита следует четко определить:

– реальную стоимость квартиры, которая соответствует личным запросам и пожеланиям;

– накопленные к данному моменту средства, которые могут быть использованы в качестве первоначального взноса. В большинстве ипотечных программ требуется, чтобы в качестве первого взноса было «уплочено» не менее 30% оценочной стоимости квартиры.

Поэтому, если стоимость жилья, планируемого к приобретению, составляет, к примеру, 250 тыс. долларов (двухкомнатная квартира, площадью 61 – 62 кв.м. в доме серии П44-Т в городе Москве), потенциальному заемщику надо уже иметь как минимум 75 тыс. долларов личных сбережений, чтобы внести их в качестве первого взноса. При этом необходимо учесть дополнительные расходы: страхование, плата за оформление кредита, плата за оформление квартиры в собственность и т.д.

– документально подтвержденный доход семьи (следует помнить, что на погашение кредита можно направить до 50% совокупного семейного дохода);

– количество лет, за которое можно будет погасить кредит.

Этап второй: выбор ипотечной программы.

Разные банки, разная реклама, разные предложения. Как же выбрать свое, чтобы потом не было мучительно больно? Ничего кроме анализа различных предложений и сравнения условий предложить невозможно. Берем большой блокнот и едем в банк (банки) на переговоры.

Аккуратно все записываем, ничего в банке не подписываем, а потом дома, за чашкой чая с женой, обсуждаем, какая кредитная программа интереснее и выгоднее. Выбор обычно невелик, но два-три реальных предложения отыщутся.

Далее, едем в выбранные нами банки еще раз и скрупулезно выясняем детали. Главный вопрос: а за что еще (кроме процентов по кредиту) придется платить? – можно выучить и повторять как припев, общаясь с банкирами.

Этап третий: подтверждение возможности получения ипотечного кредита в банке.

Если вам понравилось кредитное предложение банка – вам предстоит понравиться банку. Кредитный комитет (есть такая структура в любом банке) может ознакомиться с пакетом ваших документов и ... отказать вам в предоставлении кредита!

Отказать, заметьте, без всяких объяснений! Потому как банк не обязан никому ничего объяснять. Это у вас проблемы с жильем, у банкиров их нет!

Так что, внимательно прочитайте список документов, которые требуются кредитному комитету для рассмотрения вашей заявки на получение кредита, аккуратно соберите перечисленные документы, заплатите денежки (рассмотрение заявки на кредит может быть платным, а результат может быть и отрицательным), отдайте пакет документов менеджеру банка и ... ждите затаив дыхание. Если "срастется", если кредитный комитет примет решение о предоставлении вам ипотечного кредита – выпейте бокал шампанского и переходите к этапу четвертому.

Перечень документов для получения ипотечного кредита

- анкета на получение кредита (форму анкеты обычно определяет банк);
- документы, подтверждающие данные анкеты (если таковое подтверждение нужно банку);
- справка о заработной плате и иных доходах (простая и расширенная форма);
- кредитный договор (текст договора обычно определяет банк);
- договор купли-продажи жилого помещения.

Этап четвертый. Выбор квартиры.

Ни за что не поверю, что вы не присмотрели себе квартирку задолго до обращения в банк за кредитом! А теперь узнайте плохую новость – то, что понравилось вам, может, не понравится банку. Выбирать-то квартиру нужно было именно такую, которая соответствует требованиям банка.

Требования банка – не секрет, они были изложены нами ранее, они также изложены на сайте любого банка, предоставляющего ипотечные кредиты. Выбрав квартиру по требованиям банка, следует ее оценить, да не просто оценить, а у оценщика, которому доверяет выбранный вами банк.

Обычно услуги оценщика платные. Но это еще не все деньги, которые вам предстоит заплатить, чтобы получить кредит и начать его возвращать, отметив новоселье.

Этап пятый. Страхование рисков.

Действующее законодательство обязывает заемщика страховать жилье, которое выступает предметом залога при получении ипотечного кредита. Как мы уже говорили, страхуется квартира, жизнь заемщика, утрата заемщиком трудоспособности, платежеспособности и утрата собственности на квартиру. При наступлении страхового случая страховая компания выплатит банку непогашенный заемщиком кредит.

Этап шестой. Сбор необходимых документов.

Приступая к этому этапу, следует вспомнить прекрасную русскую пословицу: «В чужой монастырь со своим уставом не ходят!» Действительно, вы должны собирать именно те документы и именно в той форме, которые требует от вас банк. Импровизация недопустима – денег не дадут!

Этап седьмой. Оформление кредита и покупка квартиры.

Не рассчитывайте вынести из банка тугую пачку наличных денег – все платежи по кредиту осуществит банк по безналичному расчету. Более, того, придется отдать банкирам последние сбережения (перечитайте «этап первый») в качестве первого взноса за новую квартиру.

Когда кредит будет предоставлен, нужно приобрести квартиру, оформить все необходимые документы и произвести государственную регистрацию права собственности. После завершения расчетов с продавцом квартиры заемщик становится

полноправным собственником квартиры. Одна беда – эта новая собственность уже в банке заложена...

Перечень документов, предоставляемых банку после государственной регистрации права собственности:

- нотариально заверенная копия свидетельства о праве собственности на квартиру;
- нотариально заверенное обязательство всех совершеннолетних членов семьи на выселение из квартиры в случае неисполнения заемщиком обязательств по кредитному договору (увы!);
- разрешение органов опеки и попечительства на ипотеку (залог) квартиры;
- договор страхования рисков утраты и повреждения квартиры, утраты права собственности;
- экспликация (план квартиры) из БТИ и выписка из БТИ о стоимости квартиры;
- договор на техническое обслуживание квартиры;
- договоры на коммунальные услуги (с организациями, предоставляющими такие услуги).

Сопутствующие затраты на оформление кредита.

Приведем максимальные суммы расходов на оформление ипотечного кредита на вторичном рынке жилья:

- услуги нотариуса – до 1,5% стоимости квартиры, указанной в договоре;
- регистрация договора в государственной регистрационной палате – до 1000 рублей;
- оценка квартиры сертифицированным оценщиком – от 100 долларов;
- страхование сделки – 1,5% от (суммы кредита + 10%);
- плата банку за выдачу кредита – до 1% суммы кредита;
- ведение ссудного счета – до 1% от суммы кредита, взимается банком один раз в год;
- рассмотрение заявки, заключение кредитного договора – от 1 000 рублей;
- аренда банковской ячейки для совершения сделки покупки квартиры – 20 – 70 долларов;

А для оформления ипотечного кредита на первичном рынке жилья, следует еще потратиться:

- проверка соответствия технического состояния объекта требованиям банка – от 150 долларов;
- оценка объекта – от 100 долларов;
- строительный аудит – от 300 долларов;
- страхование сделки – 1,5% от (суммы кредита + 10%);
- проведение ипотечной сделки – от 200 долларов;
- перечисление денег застройщику – по расценкам банка за безналичные операции;
- открытие и обслуживание счета в банке – от 1% до 2% в год;
- рассмотрение заявки и заключение кредитного договора по тарифам банка – от 100 долларов.

Что надо знать и уметь заемщику?

Выбирая ипотечную программу, не стоит ориентироваться только на минимальную процентную ставку – с учетом дополнительных расходов она может оказаться значительно выше, чем была декларирована в рекламных обещаниях. Банк может изменить процент учетной ставки с учетом индивидуальных особенностей каждого заемщика!

В каждом банке работает компьютерная программа, которая рассчитывает: сколько денег можно дать займы конкретному человеку (доходы, возраст, кредитная история и т.д.) и какой процент по кредиту с этого конкретного человека взять. Все «чисто конкретно» – с одной и той же зарплатой (одними и теми же доходами) в одном банке можно получить в кредит одну сумму, а в другом – совершенно иную, существенно отличающуюся от первой. Вывод – проработайте максимальное количество кредитных предложений!

Требуйте от банка-кредитора письменного подтверждения согласия на предоставление кредита. Получите все цифры в письменной форме, в форме кредитного, коммерческого предложения. И вам удобно и банку хорошо – обе стороны будут ясно представлять себе детали предстоящей кредитной сделки.

Не оформляйте покупку квартиры без профессиональной технической экспертизы и юридической проверки. Любое утверждение продавца квартиры следует подтвердить документально, не забывайте – продавец заинтересованное лицо.

Особое внимание уделяйте проверке «юридической чистоты» квартиры. Очень неприятно обнаружить, что во вновь приобретенной квартире зарегистрирован (прописан) неизвестный вам человек, проживающий к тому же где-то в недалеком зарубежье. И вам и банку это радости не принесет!

Не подписывайте никакие документы без предварительного внимательного ознакомления с ними. Есть старое правило чиновника: «Не подмахивай!» Поверим осторожным бюрократам, и не будем подписывать ничего, предварительно не прочитав это внимательно и не посоветовавшись с юристом. Последствия могут быть неприятны и непредсказуемы!

Обязательно ведите дневник процесса получения и погашения ипотечного кредита и тщательно собирайте копии всех документов. Правило простое: «чем больше бумаги – тем чище задница!» Человеческая память, к сожалению, несовершенна, а хороший архив документов по сделке выручит вас всегда.

Успехов вам, и счастья в новой квартире. С новосельем!

