

Денис Шевчук

Недвижимость и ипотека



Денис Шевчук

Недвижимость и ипотека

«Автор»

Шевчук Д. А.

Недвижимость и ипотека / Д. А. Шевчук — «Автор»,

В данной публикации детально рассмотрены существующие на данный момент аспекты ипотечного кредитования, в т.ч. взносы, страхование ипотеки, кредитование ипотеки, первоначальный взнос, рынок недвижимости.

© Шевчук Д. А.

© Автор

Денис Александрович Шевчук

Недвижимость и ипотека: квартира в кредит народу, кредит для бизнеса под залог недвижимости

Ипотечный кредит (ипотека) предоставляется для покупки жилья (квартиры, дачи или загородного дома). В качестве залога по ипотеке выступает объект кредитования, который должен соответствовать требованиям банка, предоставляющего ипотечный кредит. Ипотека обычно предоставляется в валюте на срок от до 20 лет. Банк, предоставляющий ипотеку, обычно финансирует до 90 % стоимости приобретаемого жилья и заемщик должен иметь собственные средства на оплату разницы между суммой ипотечного кредита и ценой покупаемой недвижимости. Кроме этого, заемщик несет расходы по оформлению сделки по ипотеке и страхованию объекта финансирования, собственной жизни и трудоспособности.

Оформление ипотеки в банке достаточно сложный и долгий процесс. Прежде всего необходимо выбрать из всех ипотечных предложений на рынке именно то, которое наиболее подходит к вашим требованиям и ограничениям. Если в середине процесса оформления ипотеки вы решите переключиться на другой банк, то скорее всего, вы потеряет уже потраченное время и деньги (некоторые банки берут комиссию за рассмотрение заявки на ипотечный кредит). Очень важно решить на каком рынке вы собираетесь покупать недвижимость. Ипотечные кредиты на новое, строящееся жильё выдаются банками, но являются более дорогими и могут иметь дополнительные ограничения, например, банк кредитует квартиры в домах только определенного застройщика. Квартиры на вторичном рынке – более отработанный продукт и здесь самое главное, получив подтверждение банка о параметрах ипотеки, убедиться, что продавец жилья готов пойти на оформление сделки по договору купли-продажи-ипотеки.

Важным моментом при оформлении ипотеки является справка подтверждающие доходы заемщика. Некоторые банки требуют справку по форме № 2-НДФЛ, выданную работодателем. Не все банки предоставляют возможность досрочного погашения ипотеки без штрафных санкций. Эту особенность нужно учитывать, если вы собираетесь погасить ипотечный кредит раньше срока, например, продав собственную квартиру, в которой вы живете сейчас и которую вы решили сменить на новую, взяв ипотечный кредит (см. подробнее Шевчук Д.А. Кредиты физическим лицам. – М.: АСТ: Астрель, 2008).

Стоит отметить, что с 1 января 2001 года действует новый порядок применения налоговых льгот. В соответствии с новым Налоговым Кодексом, 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.

Ипотека давно получила широкое распространение во многих странах. В 1998 г с принятием Федерального закона N 102-ФЗ «Об ипотеке /залоге недвижимости/» банки начали предлагать эту услугу и в России. В связи с колоссальным подорожанием жилья в последние годы, для многих россиян ипотека стала единственным шансом обзавестись собственной жилплощадью. Так что же нужно для того, чтобы взять ипотечный кредит? Начать стоит с выбора банка.

В настоящее время кредитные учреждения предлагают различные ипотечные программы. Как правило, банки дают ипотечный кредит на срок от 5 до 20–25 лет. Минимальный размер первоначального взноса колеблется в разных банках: от 10 % до 40 % от стоимости жилья в зависимости от программы. Однако ряд банков недавно приступил к выдаче ипотеч-

ных кредитов с нулевым первоначальным взносом. Ставки по кредитам составляют в зависимости от срока кредита, некоторые банки готовы кредитовать и на более льготных условиях.

При этом надо учесть, что при выборе банка важны не только выгодные условия ипотеки, но и сервисное обслуживание. Перед заключением кредитного договора заемщику необходимо узнать обо всех предстоящих фактических расходах, которые, как правило, составляют 3–4 % от стоимости квартиры. В эту сумму входит сбор за открытие и обслуживание ссудного счета, услуги по страхованию. Банк может взять комиссию и за рассмотрение заявки, и за выдачу денег наличными, и за конвертацию наличных в случае, если кредит брался в одной валюте, а выплачивается в другой (см. подробнее Шевчук Д.А. Банковские операции. – М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2007).

Существует возможность воспользоваться услугами риэлтора, который подберет подходящий банк, а также квартиру, которая не только устроит заемщика, но и будет соответствовать требованиям банка. Гонорар риэлтора составит 3–5 % от суммы сделки. Отдельно подбор банка у ипотечного брокера – 1–2% плюс цена консультаций 3.000-5.000 руб. в час. **Желательно обращаться к брокерам – бывшим сотрудникам банков – выше квалификации.** Некоторые агентства берут фиксированную плату 20–30 тыс руб.

Для начала оформления кредита заемщику необходимо собрать бумаги, подтверждающие его платежеспособность. Сначала необходимо заполнить заявление на получение ипотечного кредита и анкету банка, зачастую эту анкету можно найти на сайте банка, сэкономив тем самым время. Также понадобятся документы, удостоверяющие личность заемщика /это не обязательно должен быть паспорт РФ, многие банки не требуют российского гражданства/, копии: свидетельства государственного пенсионного страхования, свидетельства о постановке на учет в налоговом органе /о присвоении идентификационного номера налогоплательщика /ИНН//, военного билета для мужчин призывного возраста, документов об образовании, свидетельства о браке/разводе и брачный контракт /при наличии/, свидетельства о рождении детей, трудовой книжки, заверенной работодателем.

По мнению Заместителя генерального директора INTERFINANCE (www.deniscredit.ru) Шевчука Дениса Александровича, размер ставки и величина кредита зависит от документов, подтверждающих доходы. Если заемщик получает зарплату официально, то ему следует взять справку 2-НДФЛ с места работы за последние 6-12 месяцев, если же зарплата частично или полностью выплачивается неофициально, то необходимо выбрать банк, который сможет выдать кредит на основе справки о доходах в свободной форме. Банк может учесть и другие доходы потенциального заемщика – арендная плата, дивиденды, проценты – при наличии документов, подтверждающих их фактическое получение за период, запрашиваемый кредитором. Если помимо основной работы заемщик имеет дополнительный заработок, то следует иметь в виду, что далеко не каждый банк будет его учитывать.

Некоторые банки могут потребовать дополнительно ряд других документов, например справку о регистрации /форма 9/ по месту постоянной регистрации, копии: паспортов всех лиц, проживающих совместно с заемщиком, а также не проживающих совместно с заемщиком ближайших родственников /супруга, родителей, детей/, пенсионного удостоверения и справки о размере пенсии по неработающим родственникам, свидетельства о смерти родителей, детей, супругов, документы, подтверждающие наличие в собственности дорогостоящего имущества /дача, автомобиль, земельные участки и т. п./. В случае наличия в собственности квартиры /дома/ предоставляется так же характеристика жилого помещения /форма 7/. При наличии в собственности ценных бумаг предоставляются выписки из реестров владельцев ценных бумаг. Могут потребоваться документы, подтверждающие наличие счетов в банках /карточных, депозитных, текущих, до востребования и т. п./, с выписками за период в шесть месяцев, документы, подтверждающие кредитную историю заемщика: копии документов, подтверждающие своевременную оплату квартирной платы, коммунальных, телефонных услуг и т. п. за послед-

ние полгода-год; кредитные договоры /при наличии/ и документы, подтверждающие факт исполнения обязательств по этим договорам, справка из наркологического диспансера, справка из психоневрологического диспансера.

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.