



Ипотека — вот первое, что приходит на ум любому, кто всерьез задумывается об улучшении своих жилищных условий.

К сожалению, эта простая, на первый взгляд, схема имеет множество нюансов, на которые заемщики, ослепленные радужной перспективой близкого новоселья, не обращают внимания.

Миф 1. Любой желающий может получить ипотечный кредит на любую сумму.

При кажущейся доступности ипотеки важно знать некоторые детали, чтобы банк воспринял вас как выгодного клиента. Получит или не получит потенциальный заемщик кредит, зависит от того, как банк оценит его кредитоспособность.

Будущему новоселу, прежде всего, необходимо выяснить, в какой форме компания, в которой он работает, готова подтвердить его доходы. Даже если руководитель наотрез отказался выдать справку по форме 2-НДФЛ, отражающую размер реальной зарплаты, то он может согласиться подписать письмо в свободной форме или встретиться с кредитным инспектором лично.

Для большинства банков этого достаточно, хотя при сером доходе ставка по кредиту выше на 1—2%. Обязательно предупредите сослуживцев о том, что вы берете кредит, — сотрудники банка могут позвонить и проверить заявленные сведения — должность, суммы дохода и т. д.

Шансы на успешное рассмотрение заявки серьезно повышаются, если заемщик владеет еще и другими активами, например недвижимостью или автомобилем, а также при предоставлении в банк документов, подтверждающих его кредитную историю (копии кредитных договоров с выписками со счетов и финансовых документов, подтверждающих факт исполнения обязательств).

Миф 2. Если я решусь на ипотеку, банк даст мне всю необходимую сумму.

Во многих банках положительнее относятся к заемщикам, которые могут внести 30—40% от стоимости квартиры в качестве первоначального взноса. У других прямо действует правило, по которому вводится ограничение на размер кредита, на который может претендовать заемщик. Чаще всего его максимальный размер ограничен 70—90% от стоимости приобретаемой квартиры. При этом банков, которые готовы давать 90% стоимости квартиры, в Петербурге всего несколько. Важно также помнить, что сумма первоначального взноса обратно пропорциональна процентной ставке по ипотеке. Выплаты по кредиту не должны превышать 40% доходов заемщика. Поэтому если уровень доходов семьи из двух человек — \$400 в месяц, то можно рассчитывать на получение займа в \$10 тыс., если семейный бюджет — \$800—900, сумма увеличится до \$20 тыс. Доходом считается не только зарплата заемщика и созаемщика, но и прибыль от предпринимательской деятельности, доходы по депозитам, ценным бумагам, рентные платежи и т. д. Также можно приложить любые дипломы, сертификаты о повышении квалификации, научные и бизнес-проекты. Любая подобная информация будет характеризовать вас как более интересного клиента для банка.

Миф 3. Возьму кредит и куплю себе именно ту квартиру, о которой мечтал.

Найти недвижимость, подходящую под требования банка и страховой компании, особенно в условиях растущего рынка, достаточно сложно. Зачастую банк предпочитает «идеальные варианты». В покупаемой через ипотеку квартире часто обязателен санузел, отдельная кухня, наличие всех коммуникаций, горячая вода, электричество, газ. Многие банки не рассматривают дома старше 1973 г., если в них не был сделан полный капремонт. Также у каждого банка свои требования по возможным перепланировкам.

Часто, если в квартире есть несогласованные в соответствующей межведомственной комиссии перепланировки, банки не соглашаются выдавать кредит до тех пор, пока продавец их сам не легализует. Но даже если подходящий вариант подобран и вы подписали с продавцом договор о намерениях на покупку квартиры, не факт, что банк все же согласится выдать деньги. «Развернуть» квартиру может страховая компания. Для нее важно, как часто происходил переход права собственности на квартиру, были ли прописаны в ней несовершеннолетние, недееспособные, осужденные, а также при каких обстоятельствах они были выписаны и т. д. Если собственники в квартире менялись слишком часто, в страховании, как правило, отказывают, а клиент теряет \$100—150, заплаченных за оценку, а также, возможно, и сумму залога (около \$500) и, конечно, вынужден искать другую квартиру.

Миф 4. Я сэкономлю на процентах, погасив кредит досрочно.

Стоимость ипотечной квартиры с учетом процентных выплат увеличивается на 60—90%. Поэтому если есть возможность получить обычный кредит или перезанять у знакомых, стоит ею воспользоваться.

Что касается досрочных выплат, то банки стараются получить с заемщика по максимуму в то время, пока он будет пользоваться кредитом. При десятилетнем кредите все основную сумму процентов вы выплатите банку в первые 5—6 лет (в первый год в структуре ежемесячного платежа соотношение процентов и «тела» кредита равно примерно 5 к 1), потом досрочное погашение не принесет значительной экономии.

Кроме того, при частичном досрочном погашении срок кредита не уменьшается — уменьшается лишь сумма, на которую начисляется процент, поэтому в структуре ежемесячного платежа соотношение процентов и «тела» кредита не меняется, хотя сам платеж становится меньше.

По статистике средний срок жизни ипотечного кредита в России составляет 5—7 лет. Но и здесь некоторые банки стараются подстраховаться, вводя мораторий на досрочное погашение кредита на срок от 3 месяцев до 5 лет, штрафы за досрочное погашение и ограничения по минимальному размеру платежа.

Миф 5. Ничего страшного не случится, если я пару раз задержу платеж по кредиту.

Соглашаясь на ипотечный кредит, вы подписываете обязательство в течение длительного срока ежемесячно отдавать банку значительную часть своих доходов, и это необходимо четко осознавать. Дружелюбие банка мгновенно испаряется, если вы начнете задерживать ежемесячные платежи. Суммы штрафов и пени за задержку платежа достаточно велики, а просрочки даже в несколько дней являются для банка первым признаком финансовых проблем заемщика. Для начала сотрудник банка просто пригласит вас для обсуждения сложившейся ситуации. Дальнейшие действия кредитора зависят от того, какого рода затруднения испытывает заемщик. В принципе, получение небольшой отсрочки возможно, но это не является общепринятой практикой и решается отдельно по каждому конкретному случаю. В случае регулярных неплатежей банк может настаивать на продаже квартиры и досрочном погашении кредита.

Если же договориться не удастся, кредитор обратится в суд. И еще один момент, с 1 марта 2006 г. практически все банки передают сведения о заемщиках в бюро кредитных историй. Поэтому информация о неплательщиках будет доступна любому банку страны, и человеку с подмоченной кредитной историей сложнее будет получить следующий заем. Правда, банки договорились между собой, что задержку платежа в 35 дней вообще не считать за просрочку.

Миф 6. У меня есть страховка, поэтому, если что-нибудь случится, я ничего не потеряю.

Страховые пакеты, которые обязаны приобретать получатели ипотечных кредитов, защищают интересы банков, а не заемщиков. Стоит такой пакет до 1,5% от суммы кредита, увеличенной на 10%, и включает четыре вида страхования:

жизни, трудоспособности, титула (права собственности) и конструктивных элементов квартиры. Все расходы по страхованию несет заемщик, однако при наступлении страхового случая все выплаты будут производиться только в пользу банка. Единственная выгода заемщика от этой страховки в том, что его освободят от долговых обязательств. Например, если застрахованная квартира разрушена и непригодна для проживания, ее владелец освобождается от кредитных обязательств, но при этом теряет первоначальный взнос, а также деньги, которые он успел выплатить по кредиту. Или другой пример: в случае когда заемщик утратит право собственности по суду (если объявится обделенный наследник или несовершеннолетний, отбывающий срок, или служивший родственник продавцов квартиры), страховая компания выплатит только долг заемщика банку, а самому заемщику потери не возместит никто. Именно поэтому так опасно занижение официальной стоимости квартиры в договоре купли-продажи — чаще всего банки настаивают только на том, чтобы цена была не меньше суммы кредита.