



Ипотечное жилищное кредитование, помимо процентов по кредиту, сопровождается рядом дополнительных расходов, которые, к сожалению, неизбежны.

Часть этих расходов является разовыми затратами, а часть выплачивается в течение всего срока кредитования. Сумма дополнительных расходов при ипотечном жилищном кредитовании составляет от 1,5-2% до 7-8% суммы ипотечного кредита. Набор дополнительных расходов и их величина зависит от банка, предоставляющего ипотечный кредит.

При ипотечном жилищном кредитовании одновременно заемщик может оплачивать: рассмотрение кредитной заявки, оценку стоимости жилья, проверку объекта ипотеки, открытие ссудного счета, банковский сбор за выдачу кредита, нотариальное заверение договора ипотеки, сбор за обналичивание кредитных средств, аренду банковской ячейки, услуги риэлтора и ипотечного брокера.

Рассмотрение банком кредитной заявки

Ипотечное жилищное кредитование начинается с рассмотрения банком кредитной заявки заемщика, т.е. предварительной оценки его кредитоспособности. Некоторые банки берут за эту услугу деньги порядка 1000 – 3000 рублей, не зависимо от того, каким будет решение - положительным (выдавать ипотечный кредит) или отрицательным (не выдавать).

Оценка ипотечного жилья

Оценка жилья, которое предполагается приобрести с помощью ипотечного жилищного кредитования, проводится в обязательном порядке. Это связано с тем, что размер кредита банк определяет исходя из оценочной стоимости жилья, подтвержденной сертификатом. Оценщика назначает банк. Как правило, каждый банк имеет одного-двух партнеров-оценщиков, услуги которых и приходится оплачивать заемщику в размере 3000 - 10000 рублей.

Проверка объекта ипотечного жилищного кредитования

Иногда (чаще в случае, когда средства ипотечного кредита используются для

приобретения недвижимости в строящемся доме) банк взимает отдельную плату за проверку объекта ипотечного жилищного кредитования - строящейся квартиры. Этот сбор взимается либо в процентах от суммы ипотечного кредита, либо фиксированным платежом, и составляет порядка 4500-15000 рублей.

Банковские сборы при ипотечном жилищном кредитовании
Некоторые ипотечные банки взимают плату с заемщика за открытие ссудного счета (1-2% от суммы кредита), а так же сбор за выдачу кредита (порядка 0,5-1,5%).

Нотариальное заверение договора ипотечного жилищного кредитования
Согласно законодательству об ипотеке, это действие не является обязательным, но некоторые ипотечные банки предпочитают использовать нотариат.

Обналичивание кредитных средств
За то, чтобы получить сумму ипотечного кредита наличными, заемщику иногда так же приходится платить (от 0,5% до 3% от суммы кредита). А когда деньги обналичены, они, как правило, закладываются в сейфовую ячейку банка, за аренду которой тоже следует заплатить порядка 1500 рублей.

Риэлтор и ипотечный брокер
Услуги риэлтора в среднем составляют 5-7% стоимости квартиры, услуги ипотечного брокера еще 2-3%. Пользоваться ли этими услугами, или проходить все этапы ипотечного жилищного кредитования и покупать квартиру самостоятельно, каждый решает сам.

При ипотечном жилищном кредитовании заемщик обязан не только погашать сам кредит, но еще регулярно нести дополнительные расходы по его обслуживанию, а именно: ежегодное страхование приобретенного жилья, ведение ссудного счета, оплата банковских переводов.

Страхование ипотечного жилья
Ипотечное страхование жилья и некоторых других рисков является обязательным условием ипотечного жилищного кредитования. Размер страхового взноса определяется как некоторый процент от суммы кредита и уменьшается вместе с уменьшением остатка задолженности заемщика перед банком-кредитором.

Банковские операции
Некоторые ипотечные банки ежемесячно или ежегодно взимают с заемщика плату за ведение его ссудного счета в пределах 1% годовых от остатка задолженности. А если погашение кредита осуществляется посредством банковского перевода со счета одного банка на счет ипотечного банка-кредитора, то каждый перевод так же следует оплачивать по тарифам банка.

Таким образом, до начала процедуры ипотечного жилищного кредитования, имеет смысл оценить величину предстоящих дополнительных расходов. Во-первых, величина этих расходов может повлиять на конечный выбор ипотечного банка, а во-вторых, надо изыскать источник покрытия этих расходов.

Чаще всего дополнительные расходы на получение кредита составляют до 1,5% объема кредита, но у некоторых это может быть и более значительная сумма. К дополнительным расходам относятся: плата за рассмотрение заявки (1-2,6 тыс. руб.), плата за обналичивание средств, разовая комиссия банка, комиссия за обслуживание кредита, плата за аренду ячейки, за открытие счета и т. п.

Кроме того, заемщику следует помнить, что для получения и обслуживания ипотечного кредита необходимо ежегодно оплачивать счета за страховку своей жизни и имущества, произвести разовые платежи за оценку приобретаемой квартиры и оплатить регистрационные сборы по сделке купли-продажи объекта недвижимости. Причем ту же страховку банки, как правило, предлагают оплатить не там, где это удобно заемщику, а только в тех компаниях, с которыми сотрудничает банк.