



Жилье стоит столько, что копить на его покупку можно всю жизнь. **Ипотечный же кредит** позволяет купить квартиру при наличии только части средств. Если вы решили купить жилье в кредит, будьте готовы соблюдать определенный порядок действий.

1. Определитесь с тем, какое жилье вам нужно.

Новая квартира или «вторичка»? Или вы хотите дом? От вида жилья будет зависеть сумма кредита и его условия.

2. Изучите предложения рынка по ипотеке.

Не хватайтесь за первое попавшееся предложение. Сравните условия разных банков. Поиск можно осуществлять с помощью Интернет, СМИ, телефона. Можно найти банк через агентство недвижимости.

3. При выборе банка уточните ряд важных моментов:

- Имеется ли штраф (и какой?) за досрочное погашение кредита? Когда можно будет погасить задолженность досрочно без штрафа?

- Каков размер ежемесячных выплат? Вы должны рассчитать свои силы. Платежи не должны превышать 40% ежемесячного дохода семьи.

- Что предпримет банк в случае задержки выплат? Как будут начисляться пени и штрафы?

- Кому будут принадлежать права собственности на покупаемую квартиру: банку или вам? Если собственность будет ваша, то банку будет выгоднее с вами договориться без принятия критических мер.

- Когда банк перечислит деньги на ваш счет для приобретения квартиры? Если банк будет долго переводить деньги, продавец может их и не дожждаться.

- Уточните полную стоимость кредита с учетом дополнительных платных услуг.

4. Соберите все документы, необходимые для предоставления в банк:

- заявление о предоставлении кредита;

- копия паспорта;

- документ о доходах, полученных вами за последний год;

- копия трудовой книжки;

- сведения об образовании и трудовой деятельности с указанием места работы и должности;

- страховое свидетельство государственного пенсионного страхования;

- свидетельство о браке (либо о его расторжении);

- свидетельства о рождении детей или их паспорта;

- свидетельства о смерти родителей, детей, супругов.

К этому списку могут быть добавлены и другие бумаги, которые нужны для того подтверждения вашей платежеспособности как заемщика:

- документы, подтверждающие наличие у вас в собственности дорогостоящего имущества, счетов в банках, ценных бумаг;

- другие кредитные договоры с документами, подтверждающими исполнение вами обязательств;

- чеки и квитанции, свидетельствующие о своевременном внесении платы за квартиру и коммунальные услуги в течение последнего года.

5. Подача документов в банк и рассмотрение банком вашей кредитной заявки.

Срок рассмотрения заявки – от нескольких дней.

6. Выдача банком решения о кредитовании.

7. Подбор квартиры.

На подбор квартиры может быть выделено до 3 месяцев. Вы должны поставить банк в известность не только когда нашли то, что искали, но и если жилье подобрать не удалось. В последнем случае банк принимает решение о продлении срока выбора квартиры или потребует собрать часть документов заново.

8. Сбор документов на квартиру и проверка юридической чистоты жилья.

Перечень документов, которые необходимо будет собрать, вам назовет банк. Это паспорт БТИ, техпаспорт на квартиру и так далее. Проверка юридической чистоты жилья может занять несколько дней. На этой же стадии может происходить оценка жилья специальными независимыми оценщиками, которые определяют цену, по которой вам следует покупать квартиру. Оценка квартиры важна для банка, чтобы он знал, на что выделяет средства. После оценки жилья вы передаете полный пакет документов на квартиру банку-кредитору.

9. Подписание кредитного договора между вами и банком. Выдача кредита.

Передача денег происходит так. Вы открываете счет в банке-кредиторе, кладете на счет ваш первоначальный взнос. Покупатель также открывает счет в этом же банке. После того, как вы положили деньги на ваш счет, банк перечисляет на ваш счет кредитную сумму, и все средства одновременно переводятся на счет продавца. Сделка заверяется у нотариуса.

10. Оформление страхового полиса.

11. Государственная регистрация ипотечной сделки.

После совершения сделки все документы, касающиеся сделки, передаются в Регистрационную палату РФ. Это заключительный этап. После рассмотрения документов вы получите документы о регистрации, о ваших правах собственности.