



Согласно действующему законодательству, банк не обязан сообщать заемщику о причинах отказа. Конечно, существуют традиционные причины.

Так, ипотека однозначно будет недоступна нерезидентам РФ, людям нетрудоспособного возраста, либо заемщикам, имеющим «испорченную» кредитную историю.

Еще год назад кредит не мог получить заемщик, не имеющий достаточного постоянного дохода, подтвержденного официальным документом. Однако сегодня предоставление справки 2-НДФЛ обычно не является обязательным. Как не требуется банкирам постоянный трудовой стаж в течение нескольких лет или трудоустройство в стабильно работающих отраслях промышленности.

Тем не менее, для многих трудоустроенных клиентов, которые исправно выполняли

обязательства перед банками, ипотека является недоступной. Некоторые банки не работают с заемщиками, чей ежемесячный доход не достигает 15-20 тыс. рублей. Кто-то из банкиров «не любит» людей определенных профессий, например, юристов или милиционеров.

Есть кредитные организации, которые не предоставляют средства на покупку первичного жилья или загородной недвижимости. Часто заемщику отказывают, так как приобретаемое жилье не соответствует требованиям банка. Или просто лимиты средств, выделенных в банке на предоставление ипотеки, уже исчерпаны. Или клиент никогда ранее не оформлял кредиты, и это вызывает опасения у банкиров. Причин может быть много, а результат один: потерянное время и деньги. Так, не секрет что пакет документов на квартиру покупатель сможет получить у продавца только после внесения аванса. Эти деньги гарантирует серьезность намерений клиента. Получив 25-50 тыс. рублей, владелец жилья предоставит будущему заемщику все бумаги, необходимые для оформления ипотеки.

Кроме того, для получения кредита придется оплатить еще и услуги оценочной компании, а это дополнительные 5-7 тыс. рублей. И если потом окажется, что денег банк все-таки не даст, то и эти средства клиент просто потеряет.

Конечно, заемщик может пожаловаться на работу банка. Но Центробанк ему вряд-ли поможет, а для обращения в суд, как правило, не имеется достаточно документов. В большинстве случаев решение о возможности кредитования заемщику сообщается в устной форме.

Однако клиент может «перестраховаться» от возможного негативного развития событий. Например, обращение к квалифицированному ипотечному брокеру позволит решить сразу несколько проблем. Так, посредник посоветует банк, где ипотека предоставляется на оптимальных для конкретного заемщика условиях. Кроме того, консультант может провести первичный андеррайтинг клиента, чтобы определить, на какую сумму ипотечного кредита последний сможет рассчитывать. Более того, брокер способен также оценить параметры приобретаемого жилья и возможность его оформления в качестве залога. И, наконец, консультант поможет с оформлением необходимых документов на получение ипотеки.

В случае если оформлением займа клиент занимается самостоятельно, он может

подать заявки одновременно в несколько банков. Таким образом, можно не только сравнить предложения различных кредитных организаций, но и увеличить свои шансы на получение займа. Кроме того, можно договориться с продавцом недвижимости об уменьшении размера аванса. Специалисты 100 Кредитов.ru предлагают при подписании договора с продавцом вносить пункт об отказе банка в кредитовании. Сумма аванса в этом случае должна возвращаться покупателю в полном объеме.