

Чтобы избежать ошибок при **оформлении ипотеки**, первое, на что стоит обратить внимание, – это кредитный договор.

Кредитор не должен иметь права в одностороннем порядке менять условия договора. Следует исключить из договора и пункт об изменении кредитной ставки. Ни в коем случае, кредитор не должен требовать погасить кредит досрочно.

При получении кредита следует внимательно изучить договор, и внести изменения в непонравившиеся пункты.

Как же рассматриваются заявки на получение кредита? Дело в том, что в банке имеются служба безопасности и отдел ипотечного кредитования. С каждого клиента работники ипотечного отдела получают премии, поэтому их цель – принять как можно больше заявок, а уже потом отобрать их и оформить ипотеку. Клиентов убеждают в безопасности договора.

Служба безопасности, в свою очередь, получает зарплату, в зависимости от количества неплательщиков: чем их больше – тем зарплата выше. Сначала служба проверяет

подлинность документов, затем изучаются кредитные истории заемщика (просроченные платежи, невыплаченные кредиты). Огромным минусом считается, если в прошлом банки отказывали в выдаче кредита.

В пенсионный фонд делается запрос о проверке зарплаты по отчислениям. Если же имеются большие расхождения в сумме дохода в справке и в отчислениях, то в кредите, скорее всего, откажут.

Просматриваются и средние размеры зарплат по профессии заемщика, наличие судимости, правонарушений. Проверяется, состоит ли человек на учете у психиатра или нарколога. Определяется и материальное состояние.

Далее идет проверка предприятия и его подлинности.

Таким образом, даже, если заемщик неплохой, но появляются определенные сомнения, то служба безопасности отказывает в кредите.

В базу отказников заносятся все, кому отказали в ипотеке.

Из-за кризиса банки стали проверять оформителей кредитов через базы пенсионного фонда. Те заемщики, которых уволили, или понизили им зарплату, перестали платить по ипотеке. В основном, это были люди с неофициальной заработной платой. Проанализировав статистические данные, банки нашли выход в проверке справок о доходах через базу отчислений пенсионного фонда. Конечно, можно обойти и эту проверку, но для этого нужно закрыть доступ к личным данным. Обычно этих людей служба безопасности практически не проверяет, так как, чаще всего, они имеют хорошее финансовое положение.