



Что такое потребительский кредит сейчас знает почти каждый россиянин. Достаточно зайти в любой магазин техники и поинтересоваться **покупкой в кредит**.

За двадцать-тридцать минут, не требуя залога и поручителей, подтверждения доходов, никаких документов, кроме паспорта, вам оформят кредит на небольшую сумму покупки.

Но мало кто знает, что есть такая разновидность потребительского кредитования, при которой, при соблюдении определенных условий, можно купить квартиру.

Чем отличается потребительский кредит от ипотечного? Потребительский кредит – это нецелевой кредит на личные нужды. Такие займы сейчас выдает большинство банков. Потребительский кредит на покупку жилья близок к ипотеке, потому что нужна залоговая недвижимость, но он более свободный, потому что банк не требует от вас отчета о том, куда вы потратили заемную сумму.

Процентные ставки потребительского кредита от 15 до 19% годовых в рублях. Если сумма кредита не превышает 25 тысяч долларов или 750 тысяч рублей, то залог не требуется. Если сумма больше, то залог обязателен, им может стать автомобиль или недвижимость (как городская, так и загородная). Главное отличие ипотеки от потребительского кредита в том, что при ипотеке в залог банку идет приобретаемая квартира, а при потребительском кредите – уже имеющаяся.

Сумма кредита зависит от размера залога, который должен обеспечивать от 10 до 15% размера кредита. То есть, если в кредит берется 100 тысяч, то машина должна стоить 12-16 тысяч. Естественно, что, оставляя в залог квартиру, можно рассчитывать на большую сумму, соответственно стоимости недвижимости.

Коммерческие банки охотно выдают кредиты под залог недвижимости. Причем, это сумма от 70% до 85% ее оценочной стоимости. Деньги, которые получает

заемщик – наличные, и он может использовать их по своему усмотрению. Тогда как в ипотечном кредитовании деньги даются строго на покупку жилья.

Но у некоторых банков есть лимит суммы, которую они могут выдать при потребительском кредите. И какой бы высокий у вас ни был доход, и какая бы ни была дорогая квартира, выше определенной суммы вы получить не сможете.

В каких случаях при покупке квартиры иногда выгоднее взять потребительский кредит чем ипотеку?

Дело в том, что этот кредит не привязан к какой-то конкретной недвижимости. При ипотеке вы должны получить одобрение банка на это жилье, оценить его. Если это строящееся жилье, предоставить весь пакет документов, чтобы банк согласился кредитовать именно эту новостройку. А известно, что банки неохотно кредитуют еще не построенное жилье.

При потребительском кредите вы спокойно получаете деньги и вкладываем их туда, куда вам нужно.

Схема получения потребительского кредита

Сначала человек подает в банк пакет документов на предмет залога. Как только он получает одобрение кредитного комитета, он оформляет договор залога, после чего ему выдают наличные деньги.

Требуемые документы для получения потребительского кредита на покупку квартиры

Если это Сбербанк РФ, то справки о доходах на заемщика и поручителя, копии паспортов (всех страниц), анкета, подписанная заемщиком и поручителем.

Для коммерческого банка те же документы, что и на ипотеку: ксерокопия паспорта (всех страниц), ксерокопия трудовой книжки, если есть работа по совместительству, то трудовой договор, справка 2-НДФЛ, справки, подтверждающие “серые” доходы, копия военного билета, справки из психо-наркологического и наркологического диспансеров о том, что человек не состоит там на учете. Некоторые банки требуют все документы о семье (где работают, свидетельства о рождении детей). И также ксерокопии документов на залог. Если это недвижимость, то свидетельство о собственности, справка из БТИ, выписка из домовой книги, справка об отсутствии задолженности по оплате услуг ЖКХ. Если автомобиль, то паспорт транспортного средства и свидетельство о регистрации машины в ГИБДД.

На сколько лет выдается потребительский кредит?

Потребительский кредит выдается сроком от 3 до 15 лет в зависимости от банка.

Также предусмотрено досрочное погашение кредита. Здесь действует та же схема погашения и те же штрафные санкции, что и при ипотеке.

Подтверждение своих доходов

“Белую” зарплату рассматривает только Сбербанк. Коммерческие банки при “сером” доходе попросят письменное (справка с предприятия за подписью главного бухгалтера или руководителя) или даже устное подтверждение о доходе. Но при этом банк более скрупулезно “оценивает” заемщика: где и кем тот работает, каковы его расходы, например, на мобильную связь, как часто он бывает за границей.

Дополнительные расходы при взятии потребительского кредита

Ежемесячная комиссия за обслуживание в размере до 2% от суммы кредита. Оценка недвижимости (дома или квартиры) – от 6000 рублей до 15000 рублей, автомобиля – около 6000 рублей. И страховой полис – 5 – 10% от суммы кредита – при залоге автомобиля, и 0,2 – 1,5% при залоге квартиры, ежегодно.

Залог

Как правило, в обеспечение принимаются: земля, квартиры и дома, автомобили, ценные бумаги и драгоценности (золотые слитки)

Причем, к каждому предмету залога предъявляют свои требования. Так, земля и загородный дом должны быть оценены достаточно высоко, чтобы банк был уверен: в случае, если кредит возвращен не будет, от их продажи хватит денег, чтобы вернуть долг.

А в квартире должны быть все условия: подключены необходимые коммуникации, сделан хотя бы минимальный ремонт. Если у недвижимости несколько собственников, то потребуется письменное согласие от всех дольщиков.

Причины отказа банка в выдаче кредита:

Банк может отказать человеку в кредите, если у того очень небольшой доход или нет возможности подтвердить “серые” доходы. Потому что, если даже есть недвижимость, человек не сможет платить по кредиту. Ведь по закону ежемесячные выплаты не должны превышать 40 – 50% от зарплаты.

Вряд ли будут кредитовать тех, у кого была судимость.

Кроме того, в банке обязательно смотрят на “прописку” заемщика. Если регистрация временная, да еще к тому же человек часто меняет место жительства, то в кредите ему, скорее всего, откажут.