

Что такое ипотека?



Ипотечный кредит — это денежные средства, которые предоставляются заемщику под залог приобретаемого жилья или под залог уже имеющейся в его собственности недвижимости. При этом кредит предоставляется на длительный срок - 30 лет и более, а процентная ставка по ипотечному кредиту ниже, чем по другим видам кредитования. Именно эти факторы и делают ипотеку популярным способом решения квартирного вопроса для тех, кто не может заплатить сразу полную стоимость недвижимости, но нуждается в быстром улучшении жилищных условий.

Возможности заемщика



При использовании ипотечного кредита часть стоимости жилья покупатель оплачивает из своих средств, а оставшуюся часть (до 90% от стоимости объекта) берет в кредит у банка. После покупки заемщик сразу становится собственником жилья. Он может зарегистрироваться в квартире и прописать в ней членов своей семьи, сделать ремонт по своему вкусу. Но при этом квартира оформляется в залог банку как гарантия возврата кредита. Это накладывает некоторые ограничения на ее использование. Так, для регистрации в квартире людей, которые не входят в состав семьи, или для сдачи жилья в аренду, а также для его продажи заемщику требуется получить разрешение банка. В отдельных случаях залогом по ипотечному кредиту может служить другое имеющееся у заемщика жилье (другая квартира, дом, или дача). Обременение в виде залога снимается с квартиры/дома тогда, когда ипотечный кредит полностью погашен.

Обязанности заемщика



Ипотека – это не благотворительность. Это ответственное мероприятие, которое требует объективной оценки своих финансовых возможностей. Заемщик должен быть готов к тому, что ему необходимо будет ежемесячно, не позже установленной даты, вносить платеж в банк. Любая просрочка, вне зависимости от ее причины, повлечет за собой начисление штрафов и пеней. Поскольку ипотечный кредит оформляется на долгий срок, заемщик принимает на себя определенные риски, связанные с изменением его финансового положения, здоровья, состава семьи и т.п. От этих рисков можно защититься, воспользовавшись страхованием – как обязательным, так и добровольным. Подробнее о способах защиты можно прочитать в разделе «Какие риски берет на себя ипотечный заемщик?»

Преимущества ипотеки



Ипотека имеет множество преимуществ по сравнению с другими способами решения жилищного вопроса:

- это один из немногих реальных способов улучшить свои жилищные условия не в будущем, а прямо сейчас;
- ипотечное кредитование предполагает длительные сроки (в среднем, до 30, а в некоторых случаях до 50 лет), что позволяет равномерно распределить кредитную нагрузку на бюджет заемщика и сделать ее менее обременительной;
- ипотечное кредитование предусматривает возможность получения имущественного налогового вычета с той суммы, которая потрачена на уплату процентов за пользование ипотечным кредитом;
- при оформлении ипотечного кредита заемщик может использовать материнский семейный капитал (МСК) как часть первоначального взноса при покупке жилья, либо для досрочного погашения уже имеющегося ипотечного кредита;
- в отличие от жилищно-строительных и жилищно-накопительных кооперативов (ЖСК/ЖНК), ипотека позволяет с первого дня после покупки оформить квартиру в собственность заемщика; - в отличие от аренды ипотека - это вложение денег не в чужое, а в собственное жилье, а, соответственно, в свое будущее.

Вы можете воспользоваться ипотекой, если:



- вам не меньше 18 лет
- вы зарегистрированы по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации
- у вас есть накопления в размере не меньше 10% от стоимости желаемого жилья
- у вас стабильная работа и регулярный доход
- вы не планируете в ближайшие годы менять город и страну
- вы удовлетворены своей сферой деятельности и планируете продвигаться в ней дальше

Словом, ипотека – выбор определившихся людей, которые готовы к тому, чтобы закладывать фундамент своего будущего.

Как можно использовать ипотечный кредит?



Ассортимент ипотечного рынка сегодня достаточно обширный. Банки предлагают разные виды ипотечных кредитов, как целевых, так и нецелевых.

1. На приобретение готового жилья.

Обеспечением кредита в этом случае является приобретаемая квартира. Таким образом, объект залога – понятный, реальный и ликвидный: проблем с продажей в случае необходимости не возникнет. Поэтому, по «вторичке» у банков очень немного ограничений: они, как правило, касаются только состояния самого дома. Так, не кредитуются дома в аварийном состоянии, с деревянными перекрытиями, неблагоустроенные.

2. Для оплаты договора на строительство жилья (или участия в строительстве жилого дома или квартиры).

В этом случае залогом по кредиту будет приобретаемая недвижимость или права по договору на строительство жилья. Чтобы повысить безопасность сделки, банки иногда ограничивают круг объектов, на которые выдаются подобные кредиты, только теми, которые прошли аккредитацию.

3. На приобретение земельного участка, на котором расположен жилой дом или планируется его строительство.

В рамках таких программ можно купить земельный участок, предназначенный именно для жилого строительства, находящийся в зоне жилой застройки, имеющей четкие границы, установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства.

4. На любые нужды под залог принадлежащей заемщику недвижимости.

Такие кредиты предлагаются для тех, у кого уже есть своя недвижимость, но нет денег, например, на ремонт. Заемщик может оформить залог на имеющееся жилье, и под это обеспечение одолжить у банка необходимую сумму на свои нужды (ремонт, отпуск, учебу и т.п.). Как правило, такой кредит выдается в размере не более 50-70% от стоимости предмета залога.

5. Для погашения ранее полученного ипотечного кредита (рефинансирование кредита).

В условиях снижения ставок по кредитам заемщики, которые оформили ипотеку несколько лет назад, начинают задумываться о том, чтобы уменьшить свои кредитные платежи. И некоторые банки охотно предоставляют им такую возможность – вводят программы рефинансирования, то есть выдают кредиты на актуальных условиях для погашения взятой ранее ипотеки.

Выбор ипотечной программы



Как из всего многообразия программ выбрать ту, которая подходит именно Вам? Для этого необходимо сравнить основные параметры ипотечных продуктов, предлагаемых разными банками.

- **Вид и размер процентной ставки.** Она может быть фиксированная, плавающая, или комбинированная.
- **Срок кредитования.** Максимальный срок на российском рынке – 50 лет. Наиболее часто предлагаются программы с максимальным сроком 30 лет.
- **Валюта, в которой выдается кредит.** Рубли, доллары, евро.
- **Величина первоначального взноса.** Минимальный первоначальный взнос на российском рынке – 10%. Как правило, при первоначальном взносе ниже 30%, банки требуют от заемщика дополнительных гарантий возвратности кредита. В некоторых случаях банки предлагают кредит и без первоначального взноса, но это – редкие и рискованные программы.
- **Способ погашения кредита.** Платежи могут быть аннуитентными (постоянными), или дифференцированными (меняющимися в течение срока кредита). Наиболее распространена сегодня аннуитентная схема платежей. По этой схеме весь срок кредита заемщик ежемесячно перечисляет банку одинаковую сумму. В начале кредитного периода в этой сумме преобладают платежи по процентам, а в конце - платежи по возврату долга. При дифференцированных платежах сам кредит выплачивается равными долями в течение всего срока погашения, а проценты по нему начисляются каждый раз на остаток долга. Таким образом, размер общего платежа каждый месяц уменьшается. Однако в начале срока кредита дифференцированные платежи достаточно высокие, и доступны не всем заемщикам.
- **Дополнительные комиссии и сборы по кредиту.** В каждом банке – свой набор дополнительных платежей, которые заемщик должен будет заплатить. Среди них могут быть комиссии: за рассмотрение заявки, за выдачу кредита, за аренду банковской ячейки (для расчета с продавцом), за ведение кредитного счета и т.д.

Виды процентных ставок по ипотечному кредиту



Процентная ставка – это плата, которую кредитор устанавливает за пользование предоставленными вам деньгами. Процентная ставка может быть фиксированной, плавающей или комбинированной.

Фиксированная процентная ставка устанавливается сразу на весь срок кредита. Благодаря этому вам могут рассчитать точный график платежей, и вы всегда будете знать размер вашего ежемесячного платежа по кредиту

Плавающая процентная ставка состоит из двух частей: *постоянной и переменной*.

Переменная часть привязывается к рыночному индексу и меняется вместе с ним. Как правило, для кредитов в рублях таким индексом служит MosPrime (российская индикативная ставка предоставления рублевых кредитов на московском денежном рынке) или ставка рефинансирования Банка России, в долларах США – LIBOR (лондонская межбанковская ставка предложения).

Вторая, меньшая, часть процентной ставки представляет собой постоянную величину – так называемую маржу банка. *Переменная часть* может фиксироваться на три, шесть или двенадцать месяцев – с такой периодичностью будет меняться величина плавающей ставки по кредиту. В благоприятный для экономики период плавающие ставки обычно ниже фиксированных. За счет этого заемщик получает ощутимую экономию на выплате процентов по кредиту. Однако при выборе плавающей ставки возрастают риски заемщика, поскольку в будущем платеж может заметно вырасти.

Комбинированная процентная ставка – это сочетание фиксированной и плавающей ставки. Она фиксируется на определенный промежуток времени, как правило, от одного до пяти лет, а затем становится плавающей. Комбинированная ставка обычно более выгодна, чем фиксированная, но она несет в себе тот же процентный риск, что и плавающая ставка. Этот вариант наиболее выгоден тем заемщикам, кто планирует погашать кредит досрочно – в период действия фиксированной ставки.

От чего зависит сумма кредита?



Сумма ипотечного кредита, которую заемщик может получить в банке, зависит от:

- **Размера дохода.** Платеж по кредиту не может превышать определенной доли месячного дохода заемщика (как правило, не более 45%) – за вычетом всех расходов по уже имеющимся финансовым обязательствам: платежей по ранее полученным кредитам, алиментов и т.п. Если кредит предоставляется сразу нескольким заемщикам, то для расчета соотношения платеж/доход учитывается совокупный доход всех заемщиков.

- **Срока кредитования.** Чем больше срок погашения кредита, тем большую сумму вы сможете получить. Поскольку, при долгом сроке

кредитования размер ежемесячного платежа снижается, а, значит, уменьшается и его нагрузка на бюджет заемщика.

- **Стоимости приобретаемой недвижимости.**
- **Суммы имеющихся накоплений** (первоначального взноса).

Получение кредита



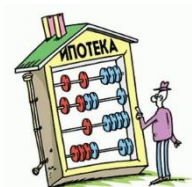
Процедуру получения кредита заемщик может пройти либо самостоятельно, обратившись в банк или ипотечное агентство, либо – с помощью квалифицированных специалистов – ипотечных брокеров и риэлторов.

Этапы получения кредита:

- Подготовка документов, необходимых для подачи заявления на получение кредита. Список документов, как правило, приведен на сайте банка. Кроме того, всегда можно позвонить в банк и уточнить этот список по телефону у кредитного консультанта.
- Подача заявления на кредит.
- Получение предварительного решения кредитующей организации о предоставлении кредита. Срок действия такого решения обычно составляет 3 месяца. За это время заемщику нужно найти подходящий объект недвижимости и получить его одобрение в банке. В случае, если поиски не уложились в срок - можно обратиться в банк за повторным одобрением кредита. Как правило, для него требуется повторно предоставить только справку о подтверждении доходов.
- Получение окончательного решения кредитующей организации о предоставлении кредита и определение даты ипотечной сделки.
- Заключение ипотечной сделки, включающей в себя заключение договора купли-продажи объекта недвижимости и кредитного договора.
- Оформление акта приема-передачи объекта недвижимости от продавца к покупателю.
- Заключение договора страхования в соответствии с условиями кредитного договора и передача одного экземпляра договора кредитующей организации вместе с оригиналом документа, подтверждающего оплату страховой премии.
- Предоставление кредитующей организации документов, подтверждающих заключение ипотечной сделки. Эти действия могут

производиться в разном порядке в зависимости от условий конкретной ипотечной сделки.

Расходы заемщика при оформлении ипотечного кредита и заключении сделки



Помимо процентной ставки за пользование кредитом, заемщику предстоят и другие расходы – как на этапе оформления кредита, так и после, на протяжении всего срока сотрудничества с банком. Некоторые из них предусмотрены законом и, поэтому, не могут быть сокращены. Уменьшать расходы за счет страховки также не рекомендуется – это может в будущем обойтись дороже. Но заемщик может сэкономить, выбрав банк с наименьшим количеством дополнительных платежей и комиссий.

Обязательные расходы при заключении ипотечной сделки и обслуживании ипотечного кредита:

- Плата за проведение независимой оценки приобретаемого объекта недвижимости.
- Страхование от риска утраты и повреждения предмета залога (как минимум – на сумму кредита).
- Госпошлина за регистрацию прав собственности на приобретаемое жилье и ипотеки.
- Погашение основной суммы долга и уплата процентов по кредиту.
- Уплата страховых взносов по договорам страхования, заключенным при совершении ипотечной сделки.

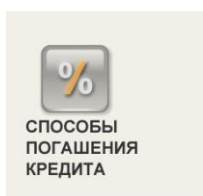
Возможные:

- Плата за риэлторские/брокерские услуги по подготовке договора купли-продажи и ипотеки объекта недвижимости.
- Плата за услуги по содействию в оформлении государственной регистрации права собственности на приобретаемый объект недвижимости.
- Страхование жизни и здоровья заемщика, страхование от риска утраты права собственности (титула), страхование ответственности заемщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ипотечному кредиту.
- Единовременная комиссия за рассмотрение заявки на кредит, за выдачу кредита, за снятие наличных денежных средств, за безналичное

перечисление денег со счета, за открытие аккредитива, за аренду банковского сейфа (по условиям кредитора), за выпуск и обслуживание расчетной (дебетовой) карты.

- Нотариальное заверение необходимых доверенностей (например, доверенности на подачу документов на регистрацию).
- Комиссия за сопровождение кредита (обслуживание банковского счета, пакета банковских услуг) – взимается по условиям договоров/соглашений с кредитором.
- Платежи, связанные с нарушением условий кредитного договора - неустойка (штрафы и пени), повышенные проценты или иные санкции, установленные условиями кредитного договора.

Погашение кредита



Платеж по ипотечному кредиту включает в себя часть основного долга и проценты, начисленные за пользование кредитом. Как правило, платеж вносится ежемесячно, не позже даты, указанной в договоре. По согласованию с кредитором заемщик может выбрать любой из перечисленных способов внесения платежей:

- Через кредитную организацию, принимающую платежи физических лиц на основании лицензии.
- Через бухгалтерию организации, в которой заемщик работает.
- С использованием услуг сервисного агента, назначенного по закладной заемщика. Наименование сервисного агента по своей закладной заемщик может узнать из Уведомления, которое направляется ему при продаже закладной новому владельцу.
- Через банкоматы/ терминалы, как с функцией приема наличных, так и без таковой (безналичная оплата).
- Через Интернет, используя системы онлайн-банкинга.
- Через отделения Почты России.

Досрочное погашение кредита



Заемщик имеет право вносить платежи по кредиту досрочно, если поставит в известность банк не менее, чем за 30 дней до внесения платежа. Помимо собственных накоплений, у заемщика есть два источника средств для досрочного погашения ипотечного кредита:

- Средства материнского (семейного) капитала (МСК), который предоставляется при рождении/усыновлении второго или последующих детей, начиная с 1 января 2007 года.
- Имущественный налоговый вычет.

Имущественный налоговый вычет — это возможность вернуть 13% от суммы, израсходованной на приобретение или строительство жилья, включая выплату процентов по ипотечному кредиту в соответствии со ст. 220 НК РФ. Заемщик имеет право на вычет от суммы до 2 млн. + % по ипотеке. То есть, он сможет вернуть себе на счет до 260 тыс. руб. + 13% от процентов по ипотечному кредиту. Эти средства также могут быть направлены на погашение ипотечного кредита. После досрочного погашения части кредита рассчитывается новый график платежей. В зависимости от условий кредитного договора используется один из двух вариантов:

- размер ежемесячного платежа остается прежним, а срок погашения кредита уменьшается;
- размер ежемесячного платежа уменьшается, а срок погашения кредита остается прежним.

Риски заемщика при получении ипотечного кредита



Приобретение квартиры или дома с использованием ипотечного кредита – ответственный шаг в жизни каждого человека. С заключением кредитного договора у заемщика возникают многолетние финансовые обязательства перед банком-кредитором. А это, значит, что заемщик несет определенные риски, связанные с возможным ухудшением своего финансового положения, изменением здоровья, состава семьи. Однако от большинства рисков вы можете защититься, во-первых, внимательно и осторожно выбирая программу кредитования, во-вторых, заключив договор страхования.

1. Риск утраты предмета залога. В случае пожара, или другого несчастного случая купленная по ипотеке недвижимость может погибнуть, или быть сильно повреждена. Однако это не освобождает заемщика от долга перед банком. Положение спасет страховка - она поможет погасить задолженность по ипотечному кредиту, если с предметом залога произойдет какая-то серьезная неприятность. Поэтому, страхование предмета залога (объекта недвижимости) от утраты и повреждения согласно российскому законодательству является обязательным условием получения ипотечного кредита.

2. Риск потери/снижения доходов. В течение срока кредитования заемщик может потерять работу, столкнуться со снижением заработной платы, или повышением расходов. Этот риск отчасти минимизирован требованием кредитора, по которому доля платежа по ипотечному займу не может превышать 40-50% от месячного дохода заемщика. Но для полноценной защиты заемщику рекомендуется заранее застраховать свою жизнь и здоровье. Впоследствии, если по состоянию здоровья заемщик окажется неплатежеспособным, кредит может быть погашен за счет страховки.

3. Риск утраты права собственности на предмет залога (жилое помещение). При покупке недвижимости существует риск того, что сделку признают недействительной или незаконной в связи с тем, что при ее заключении были нарушены права законных собственников или тех, кто имеет право на эту недвижимость (несовершеннолетний ребенок, наследник умершего собственника). В этом случае нет гарантии, что продавец вернет вам уплаченную за недвижимость сумму. Оградить себя от этого можно с помощью страхования от риска утраты права собственности на имущество (страхование титула).

4. Валютный риск. Если кредит оформляется в иностранной валюте, а доходы заемщик получает в рублях, существует риск того, что курс валюты кредита вырастет по отношению к рублю, и платеж по кредиту станет слишком большим. Для защиты от этого риска рекомендуется брать кредит в той валюте, в которой вы получаете основной доход.

5. Процентный риск. Если заемщик оформляет кредит с плавающей ставкой, возможно резкое увеличение платежа по кредиту в результате роста индекса, к которому привязана ставка. Поэтому, если заемщик хочет воспользоваться именно этим вариантом, рекомендуется выбирать ипотечные программы, по которым плавающая ставка имеет минимальные и максимальные ограничения.

6. Риск падения стоимости залога. Если рыночная стоимость заложенного жилья значительно снизится (например, во время кризиса), то, в случае продажи объекта залога, полученной суммы может не хватить на погашение долга перед банком. Подобная ситуация иногда складывается после судебного процесса по взысканию долга через продажу квартиры. Такого рода процедуры затягивают надолго, и все это время на долг заемщика начисляются штрафы и пени. В результате заемщик может потерять и жилье, и средства, потраченные на погашение кредита, и первоначальный взнос. При этом, в ряде случаев, заемщик может остаться еще и должным кредитору. Чтобы не оказаться в подобной ситуации, рекомендуется застраховать свою ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ипотечному кредиту. В этом случае, если денег с продажи квартиры не хватит на погашение долга, недостающую сумму доплатит страховая компания.

Если нечем платить по кредиту



Неблагоприятное стечение обстоятельств может привести к тому, что вы окажетесь не в состоянии платить по кредиту. Что можно предпринять в такой ситуации, чтобы разрешить ее с минимальным ущербом для себя?

Взаимодействие с владельцем закладной

Чтобы с наименьшими потерями решить возникшую проблему, заемщику необходимо как можно быстрее информировать владельца закладной (Владельцем закладной становится кредитор – организация, которая выдала вам ипотечный кредит. Кредитор может действовать через своего представителя – сервисного агента.) о ваших затруднениях. В обращении нужно подробно описать свое финансовое положение, причины, которые затрудняют погашение кредита, перспективы восстановления платежеспособности. Также рекомендуется предложить предпочтительный способ решения проблемы: тот или иной способ реструктуризации задолженности по кредиту либо реализацию жилья в досудебном порядке.

Реструктуризация кредита



Если финансовые проблемы носят временный характер, и заемщик рассчитывает преодолеть их в относительно короткий срок, то нужно оперативно договориться о реструктуризации кредита.

Реструктуризация кредита означает изменение условий кредитования с целью снижения финансовой нагрузки на бюджет заемщика. Она может включать в себя:

- рассрочку платежей по кредиту;
- отсрочку платежей по кредиту;
- увеличение срока кредита;
- замену валюты кредита;
- изменение плавающей ставки на фиксированную;
- изменение фиксированной ставки на плавающую;
- снижение процентной ставки.

Рассрочка платежей по кредиту – это уменьшение суммы платежа до нужной заемщику величины на определенный срок. При этом на сумму

отложенного долга будут начисляться проценты, и после окончания периода реструктуризации платежи увеличатся с учетом прибавки суммы отложенного долга и процентов по нему. То есть, в общей сложности заемщику придется заплатить банку больше, чем он рассчитывал, когда брал кредит.

Отсрочка платежей по кредиту («платежные каникулы») - это перерыв в погашении кредита, когда заемщик на какой-то срок полностью прекращает вносить платежи. При этом на сумму отложенного долга начисляются проценты, в результате чего общая сумма задолженности по кредиту растет. График платежей, по которому заемщик будет рассчитываться с банком по окончании «платежных каникул», пересчитывается с учетом прибавки суммы отложенного долга и процентов по нему. Как правило, отсрочку можно получить на небольшой срок – от одного до шести месяцев.

Увеличение срока кредита позволит уменьшить размер ежемесячного платежа до посильной суммы. При этом общая сумма платежей по кредиту увеличится, так как чем дольше заемщик будет возвращать кредит, тем больше будут его расходы по уплате процентов.

Замена валюты кредита позволяет уменьшить размер ежемесячного платежа, если он стал для заемщика неподъемным из-за роста курса валюты кредита к валюте вашего дохода.

Изменение плавающей ставки на фиксированную позволяет уменьшить размер ежемесячного платежа, если он стал для заемщика чересчур большим из-за роста индекса, к которому была привязана ставка.

Изменение фиксированной ставки на плавающую оправдано, когда экономическая ситуация долгое время сохраняется стабильной, и плавающие ставки становятся значительно ниже фиксированных, так как индикаторы, к которым они привязаны, опускаются до минимальных значений.

Реализация заложенного жилья в досудебном порядке



Если финансовые проблемы носят затяжной характер, и заемщик сомневается, что сумеет преодолеть их в обозримом будущем, можно погасить кредит за счет продажи жилья, на приобретение которого был оформлен кредит. Для этого надо получить согласие владельца закладной на снятие обременения в виде ипотеки, так как иначе заложенную недвижимость продать нельзя.

Обращение взыскания на заложенное имущество



Если просрочка по кредиту растет, а заемщик не предпринимает никаких мер для того, чтобы изменить ситуацию, владелец закладной может потребовать обратить взыскание на предмет залога - принадлежащую заемщику недвижимость. Это значит, что жилье принудительно продадут с торгов, а вырученные средства будут использованы для погашения кредита и неустойки за нарушение условий кредитного договора.

Для заемщика совершенно невыгодно дожидаться реализации своей недвижимости с торгов по иску владельца закладной, так как в этом случае вряд ли удастся получить за нее хорошую цену. При этом с него взыщут все судебные издержки и расходы по организации торгов.

* [по материалам ОАО "АИЖК"](#)