

Ипотека: актуальные вопросы

Консультирует управляющий Отделением по Владимирской области ГУ Банка России по Центральному федеральному округу Надежда Калашникова:

Планируем семьей взять ипотечный кредит. До этого с кредитованием не сталкивались. Есть ли различие между ипотечным кредитом и любым другим банковским кредитом?

Сразу отвечу, да, отличия есть. Во-первых, ипотечный кредит - это кредит, который банк выдает заемщику под залог покупаемого жилья или под залог уже имеющейся у заемщика недвижимости.

Во-вторых, ипотечный кредит - длительный, выдается на срок до 30 лет (а иногда и дольше). В-третьих, процентная ставка по нему ниже, чем по другим видам банковских кредитов. Благодаря ипотеке жилье могут купить те, кто нуждается в улучшении жилищных условий, но не может сразу заплатить полную стоимость жилья.

Ипотечный кредит можно получить на конкретные цели:

- на приобретение готового жилья;
- на приобретение земельного участка, на котором расположен жилой дом или планируется его строительство;
- 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.

В отдельных случаях ипотечный кредит может быть выдан на погашение ранее полученного ипотечного кредита (это называется рефинансированием кредита).

Многие думают, что ипотечное жилье находится в собственности у банка, и он может отобрать это жилье в любой момент. Это не так. Жилье, купленное по ипотеке, сразу становится собственностью заемщика. Однако право распоряжаться таким жильем ограничено в связи с тем, что оно находится в залоге у банка.

В заложенном жилье можно без ограничений регистрировать членов своей семьи. Его можно завещать, однако к наследнику вместе с недвижимостью перейдут и обязательства заемщика по погашению кредита.

Если заемщик намерен сделать перепланировку в заложенной квартире, оформить в ней постоянную регистрацию человеку, не являющемуся членом семьи, сдать жилье в аренду, продать или совершить любую другую сделку, то заемщику необходимо получить разрешение банка.

Мы молодая семья из Коврова. Скажите, пожалуйста, наш молодой возраст – это минус или плюс при оформлении ипотеки? И какие требования сейчас предъявляются к ипотечному заемщику?

Думаю, Наталья, что Ваш молодой возраст – это скорее всего плюс для оформления ипотечного кредита.

Ипотечные кредиты выдаются совершеннолетним заемщикам (т.е. Вам должно быть не меньше 18 лет), некоторые банки рассматривают заявления только от лиц старше 21 года. Ваше преимущество состоит в том, что Вы можете взять кредит на максимальный срок (до 30 лет), так как банки предпочитают, чтобы ипотека была погашена до наступления пенсионного возраста.

Кроме возраста, существует еще несколько важных критериев, по которым банк оценивает кредитоспособность заемщика:

- заемщик должен быть гражданином России и иметь постоянную регистрацию. Из этого правила могут быть исключения – если иностранец имеет в России вид на жительство и разрешение на работу.

- обязательное требование к заемщику - постоянное место работы, не меньше года общего стажа и полгода работы на текущем месте. Заемщик должен подтвердить свою платежеспособность, предоставив справку о доходах по форме 2-НДФЛ. Если гражданин получает «серую» зарплату, то банк может удовлетвориться справкой о доходах в свободной форме, подписанной работодателем.

- наличие средств на первоначальный взнос. Каждый банк самостоятельно оценивает уровень риска и устанавливает величину первоначального взноса. Понятно, что чем меньше первоначальный взнос, тем рискованнее такая ипотека.

- положительная кредитная история. Если заемщик уже брал кредиты, бюро кредитных историй предоставит справку об их погашении заемщиком.

Помимо доходов банк интересуют и расходы заемщика – наличие других кредитов, финансовых обязательств (например, алиментов), а также наличие иждивенцев - несовершеннолетних детей, нетрудоспособных родственников.

Как молодая семья вы можете рассчитывать на получение кредита на льготных условиях. Ипотечные кредиты на льготных условиях предоставляются в рамках различных государственных и региональных программ по повышению доступности жилья для населения. Это могут быть специальные программы для молодых семей, распорядителей материнским (семейным) капиталом, работников бюджетных организаций, военнослужащих, очередников на жилье, ветеранов, молодых ученых и т. д. В ряде программ льготные категории граждан имеют право на снижение процентной ставки по кредиту.

Так, 30 декабря 2017 года правительство приняло постановление, касающееся льготной ипотеки для семей с детьми. Согласно госпрограмме, семьи,

в которых второй ребёнок родится с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2022 г., смогут получить ипотечный кредит под 6% годовых.

Подскажите, пожалуйста, от чего зависит сумма ипотечного кредита. Мои друзья взяли ипотеку в одном банке, а сумма кредита у них разная.

Насколько будет велика сумма ипотечного кредита, в первую очередь, зависит от платежеспособности заемщика. Платеж по кредиту не может превышать определенной доли совокупного дохода семьи, как правило, это 40–50% (соотношение платеж/доход). При этом в расчет не берутся налоги и расходы по уже имеющимся финансовым обязательствам (платежи по ранее полученным кредитам, займам, ссудам, алименты и т. п.).

Например, человек хочет получить в кредит 2 млн рублей сроком на 15 лет. При этом его ежемесячный доход - 40 тыс. рублей. Предварительно рассчитанная сумма ежемесячного платежа по кредиту - 23 тыс. рублей. Однако платеж по ипотечному кредиту не может превышать 50% от дохода заемщика, поэтому на таких условиях он не сможет получить требуемую сумму - соотношение платеж/доход превышает допустимый показатель.

Чтобы снизить рассчитанную сумму ежемесячного платежа и получить кредит на заявленную сумму, ему придется увеличить срок погашения кредита или найти созаемщика, доходы которого восполнят недостаток средств.

Еще один параметр ипотечного кредита - это так называемое соотношение кредит/залог. Если у заемщика имеется определенная сумма в качестве первоначального взноса, то банк выдаст кредит на сумму, которой не хватает для покупки жилья, не более. Если гражданин покупает квартиру, которая оценивается в 5 млн рублей, а его первоначальный взнос составляет 30% - 1,5 млн рублей, то максимальная сумма кредита, которую он может получить, составит 3,5 млн рублей.

Также сумма ежемесячного платежа может увеличиваться или уменьшаться в зависимости от того, на какой срок берется кредит. Чем больше срок погашения кредита, тем большую сумму человек сможет получить, благодаря тому, что снижается размер платежа по кредиту. Вспомним первый случай, когда заемщик готов платить по ипотечному кредиту не больше 20 тыс. рублей в месяц. При этом ему нужен кредит на 2 млн рублей. Если брать кредит на 15 лет, то платеж составит 23 тыс. рублей. Чтобы снизить платеж до 20 тыс. рублей, срок погашения кредита нужно увеличить до 20 лет.

Однако любая ипотечная программа имеет ограничения по сроку кредита, связанные с возрастом заемщика. Как правило, максимальный срок кредитования равен периоду времени от момента получения кредита до момента достижения заемщиком пенсионного возраста. Для увеличения суммы кредита можно привлечь дополнительных заемщиков (созаемщиков), но не больше двух.

Если кредит предоставляется сразу нескольким заемщикам, то для расчета соотношения платеж/доход учитывается совокупный доход всех заемщиков. Чем больше совокупный доход, тем больше максимальная сумма доступного им

кредита. При этом необходимо помнить, что все заемщики по кредиту несут равную ответственность за погашение кредита. В случае проблем у основного заемщика по его обязательствам придется отвечать созаемщикам.

Таким образом, сумма ипотечного кредита у Ваших друзей определялась банком, исходя из учета их доходов, стоимости приобретаемой недвижимости, срока кредитования, и, что еще очень важно, суммы имеющихся у них накоплений (первоначального взноса).

Собираюсь взять ипотеку, на что мне обратить внимание при подписании кредитного договора?

Кредитный договор - это главный документ, определяющий взаимоотношения заемщика с кредитором. Подписав кредитный договор, Вы обязуетесь соблюдать все его условия. Необходимо внимательно прочитать кредитный договор до его подписания, чтобы избежать неприятных неожиданностей. За нарушение кредитного договора банк может его расторгнуть и потребовать полной выплаты долга.

В кредитном договоре должно быть указано, сколько, за что и когда необходимо осуществлять платежи. Банк обязан предоставить заемщику всю информацию о полной стоимости кредита (займа), включая проценты, расходы по оценке недвижимости, страховые взносы и т.д. Сотрудник банка заносит все параметры кредита в специальную табличную форму и распечатывает ее на бланке организации. Дополнительно следует запросить у банка график платежей по ипотечному кредиту. График платежей должен быть оформлен в виде приложения к договору и заверен печатью и подписью. Также должны быть прописаны условия досрочного погашения долга. Обладая полной информацией о стоимости кредита, Вы можете еще раз взвесить свои возможности, оценить объем платежей, которые придется внести сразу при получении кредита и выплачивать впоследствии. Кроме того, получив подробную информацию по условиям кредита от нескольких организаций, Вы можете объективно сравнить параметры ипотечных программ и выбрать наиболее выгодную.

Обратите внимание, может ли банк по условиям договора в одностороннем порядке повысить процентную ставку по ипотечному кредиту. Если кредитный договор содержит условие, в соответствии с которым кредитор имеет право в одностороннем порядке без согласования с заемщиком изменять размер процентной ставки, стоит задуматься, подписывать ли такой договор.

Следует обратить внимание также и на страховку. В кредитном договоре должны быть указаны все условия страхования (какой вид страхования, по мнению банка, является обязательным, какой – добровольным, сроки оплаты страховки и с какой периодичностью ее предоставлять кредитору, а также санкции, налагаемые на заемщика за отсутствие страховки).

В кредитном договоре также должна быть указана периодичность предоставления в банк документов, подтверждающих доход заемщика - справку по форме 2-НДФЛ, копию трудовой книжки, заверенную работодателем.

Кредитный договор прописывает и санкции за нарушение условий ипотечного кредита: штрафы за просрочку платежей, пени на сумму просроченного долга, право банка в одностороннем порядке изменить условия кредитования в случае задолженности.

Очень важный пункт кредитного договора – условия, при которых банк может расторгнуть договор, потребовав полного погашения кредита, а значит, лишит заемщика жилья.

Банк предложил выбрать схему погашения ипотечного кредита: аннуитетную или дифференцированную. Посоветуйте, какая схема погашения выгоднее.

Для начала давайте разберемся в сущности каждого способа погашения ипотечного кредита.

Аннуитетная схема погашения – это погашение кредита регулярными, одинаковыми по величине (аннуитетными) платежами. Размер платежа определяется при выдаче кредита и включает в себя расчетную сумму погашения основного долга и процентов. Каждый месяц заемщик платит одну и ту же сумму. Это удобно заемщику, так как со временем его доходы могут вырасти, при этом расходы на ипотеку не меняются и будут составлять все меньшую долю его дохода.

Дифференцированная схема погашения – это погашение кредита регулярными, но разными по величине платежами. Размер каждого платежа определяется банком при выдаче кредита с учетом основного долга и процентов. Каждый месяц сумма платежа разная. При этом способе погашения размер платежа по ипотечному кредиту в течение первых лет будет заметно выше, чем аннуитетный платеж. Затем он снижается. С дифференцированными платежами в течение всего срока кредита заемщик заплатит меньшую сумму процентов по кредиту.

Таким образом, дифференцированная схема позволяет заемщику уменьшить общие выплаты по кредиту. Но при этом она дает гораздо большую нагрузку на бюджет заемщика в первые годы. Соответственно, требуется более высокий уровень дохода для обслуживания такого займа, либо сумма займа будет существенно меньше, чем при аннуитетном платеже. Аннуитетная схема объективно позволяет заемщикам с меньшими доходами брать ипотечные кредиты в сумме, необходимой для покупки квартиры, делая ипотеку более доступной. Общая сумма выплат по кредиту при этом выше, чем при дифференцированной схеме погашения.

В любом случае заемщик имеет право на досрочные платежи, без каких-либо ограничений и штрафов. Если у заемщика есть или появляются средства от подработки или как помощь от родственников и др., то заемщик выстраивает свой график досрочного погашения кредита. Это даёт возможность быстрее погасить кредит и снизить суммарные платежи по кредиту за счёт снижения выплат процентов.