

МБУК «Центральная библиотека
Ровеньского района»
Центр правовой информации

ИПОТЕКА - ВСЕ ЗА И ПРОТИВ

РОВЕНЬКИ. 2012

Составитель: Е.В. Жабская – библиотекарь центра правовой информации

Ипотека все за и против: буклет / МБУК «ЦБ Ровеньского района»; сост. Е.В. Жабская. – Ровеньки, 2012. – с.: ил.

Информационные ресурсы: <http://www.ocenchik.ru/>

От составителя

Жизнь в кредит. А ведь этим сейчас никого не удивить, в наше время кредит стал для всех уже привычной вещью. Особенно, в последнее время россияне оценили ипотеку. Дело в том, что собственная квартира нужна всем, а приобрести её рядовому гражданину реально только с помощью ипотеки, так как ни одна заработная плата не успеет за нынешним ростом цен на жильё.

Что такое ипотека? Этот термин пришел к нам из греческого языка и в переводе означает залог.

Если говорить об ипотеке, применительно к недвижимости, то речь, прежде всего, идет о кредите, который выдается под залог недвижимого имущества. Если нужен кредит – заложите недвижимость. Если рассчитаетесь с банком, то залог снимается. В случае же, если не сможете рассчитаться, имущество будет распродано, а из этих средств будет взыскиваться задолженность, образовавшаяся перед банком, в том числе и те проценты, которые накопились за то, что вы пользуетесь кредитом. Ипотека – это тот же залог.

Но, хочу обратить ваше внимание, что есть ипотечный кредит, а есть просто кредит. Чтобы разобраться с этими терминами, нужно понять, в чем же заключается разница между ними?

Если банк выдает вам кредит на покупку квартиры и не требует никакого залога? Это не ипотека. Потому, что нет залога – нет и ипотеки. Как же со всем этим разобраться, что лучше – кредит или ипотека? Для тех, кто берет – конечно, кредит. А для банка – конечно ипотека, так как именно залоговая политика обеспечивает те обязательства, которые вы даете банку. В случае не возвращения кредита, банк продает предмет залога и возвращает свои деньги.



Плюсы ипотеки

Что же имеется в виду, когда перед вами стоит вопрос ипотеки? Если цель у вас – приобретение жилья, то, естественно, вам нужны для этого деньги. Когда денег у вас не хватает – необходимо взять кредит. Именно по этой причине и обращаемся мы в банк за ипотекой. Обратившись за деньгами в банк, вы можете получить предложение как ипотечного кредитования, так и не ипотечного. При ипотеке недвижимости квартира сразу оформляется как собственность того, кто ее приобретает. Сразу! А не тогда, когда вы вернете весь долг банку. Даже если расчет не произведен полностью, банк не может забрать у заемщика эту недвижимость.

При приобретении квартиры в кредит можно получить дополнительные льготы по налогообложению. Но если вы хотите ими воспользоваться, то должны знать, что, взяв кредит на покупку квартиры, вы еще не становитесь получателем этих льгот. Льготы выплачиваются заемщику за то, что кредит тратится на приобретение или строительство жилья и является кредитом целевым. Что это такое? Если вы получили деньги от банка «на неотложные нужды», а использовали их на приобретение недвижимости – такой вариант кредита не принимается в расчет как целевой. Естественно, в таком случае никаких льгот вы не получите.

Если же вы оформляете ипотечный кредит, и полученные деньги идут на покупку жилья, то вы получите льготы при уплате налогов.

Тонкости оформления ипотеки

Для приобретения квартиры нужны деньги – их может предоставить вам банк. Для банка же необходимы гарантии того, что вы сможете вернуть ссуженную вам сумму и проценты за пользование кредитом. Именно поэтому, будьте готовы, что, перед тем, как вам дадут деньги, придется пройти целую процедуру и ответить на много вопросов. Ведь банк рискует. В первую очередь банку-кредитору будет интересно, какой у вас доход. Поскольку получение ипотечного кредита будет полностью зависеть от вашей возможности вернуть долг банку. Вам придется тратить примерно половину вашего дохода на то, чтобы уменьшать долг перед банком и выплачивать ежемесячные проценты. Сможете ли вы жить на оставшуюся половину дохода? И чем больше ваша зарплата на день получения кредита, тем большую сумму кредита вы сможете получить.

Еще банк обязательно спросит у вас: «Какой стоимости квартиру вы хотите приобрести, и сколько можете заплатить в качестве первоначального взноса?». И чем меньше вы сможете внести денег за первый взнос, тем больший процент подлежит к выплате по ипотеке.

Некоторые банки, которые занимаются ипотекой, учитывают только те доходы, которые вы получаете официально, там, где вы оформлены на работу. Другие же банки готовы включать в общую сумму вашего дохода все дополнительные заработки. Например, если вы сдаете какую-либо

недвижимость в аренду, ведь такой доход иногда может превышать ваш основной. Но в том случае, если вы, на момент кредита, нигде не работаете, денег от банка вы точно не получите, даже если дополнительные доходы имеются. Официально оформленным на работе нужно быть в любом случае. Но, если вы работаете менее полугода, то в рамки получения ипотечного кредита вы тоже не входите.

Кроме этого, многие банки для оформления ипотеки требуют наличия поручителей. В случае, если вы не сможете вернуть кредит, банк будет взыскивать его с ваших поручителей. А если и с них ничего не получится взять, то через суд будет продаваться квартира. И уже за счет средств, которые будут получены от этой продажи, банк покроет свои убытки. Количество поручителей напрямую зависит от суммы берущегося кредита. И чем большие доходы у поручителей, тем большую сумму ипотечного кредита вы можете получить.

Первые шаги по оформлению ипотеки

Какой же первый шаг нужно сделать на пути оформления ипотеки? Самым верным шагом сейчас будет посещение риэлтерской фирмы, которая выступает неким посредником на рынке недвижимости. Заключив с ней договор, вы получите опытного и грамотного профессионала в помощь. Риэлтор будет сопровождать вашу сделку и предупредит обо всех возможных «подводных течениях». Именно риэлтор сможет посоветовать вам нужный банк, **оценочную компанию**, которые будут подходить именно вам и подскажет, как себя вести, чтобы наверняка получить кредит. Не жалейте денег, потраченных на риэлтора, они вернутся к вам сторицей.

Очень часто банки предоставляют ипотечный кредит, учитывая сумму получаемых средств не только самого заемщика, но и доход всей его семьи. В соответствии с «Семейным кодексом» банки при оформлении ипотеки рассматривают супругов как созаемщиков, или один из них может быть поручителем у другого. Это выгодно для того, кто берет кредит, так как общий доход всегда выше, чем доход одного из супругов и, соответственно, банк сможет предоставить больший размер кредита.

Но, если на тот момент, когда вы захотите оформить ипотеку, один из супругов не будет иметь дохода, то банк в праве посчитать его иждивенцем и вычесть из предоставленных вами сведений о доходе минимальный прожиточный минимум на человека в месяц. И уже, исходя из полученной суммы, будет рассчитывать сумму предоставляемого ипотечного кредита. Общая сумма кредита рассчитывается с учетом дохода заемщика, вычитается прожиточный минимум на каждого имеющегося иждивенца в месяц, что означает уменьшение суммы кредита на 3-5 тысяч долларов в среднем.

Кроме всего вышеперечисленного на сумму предоставляемого банком ипотечного кредита может повлиять стаж работы на последнем месте, образование заемщика, возраст и многое другое.

Составитель - Е.В. Жабская
Редактор – О.П. Коваленко
Ответственный за выпуск - Н.П. Полтавцева
Компьютерный дизайн и верстка - Е.Ю. Саенко

Тираж: 15 экз.

Адрес библиотеки:
МБУК «ЦБ Ровеньского района»
Центр правовой информации
309740
Белгородская обл.,
п. Ровеньки, ул. Ленина, 61
тел: (8-47-238) – 5-52-41

сайт: <http://rovbiblioteka.narod.ru>
Эл. адрес: rovbib@mail.ru

