Обоянь,2018

**Ипотека: все за и против**

**Информационный сборник**



**МКУК «Обоянская межпоселенческая библиотека»**

**Центр правовой информации**

Составитель: М.А. Рыжкова, зав. центром правовой информации

Ипотека: все за и против: инф. сборник / МКУК «Обоянская МБ»; ПЦПИ; сост. М.А. Рыжкова. – Обоянь, 2018. – 7 с.: ил.

Информационные ресурсы: <http://hiterbober.ru/>

<http://proipoteku24.ru/>

***Ипотека: что это такое***

Ипотека - форма залога, когда должник закладывает, находящееся в его собственности, недвижимое имущество. Это гарантия возврата задолженности для кредитора. В этом суть и точное определение ипотеки. Зная, что такое ипотека на квартиру, вы должны понимать, что в случае ухудшения финансового положения или полной потери платежеспособности, можете потерять свою недвижимость.

Выразить простыми словами, что это такое ипотека, можно следующим образом: вы подписываете договор ипотечного залога, получаете деньги, ежемесячно выплачиваете кредитору сумму, обозначенную в договоре. Недвижимое имущество, которое вы отдали в залог, попадает под ипотеку. В качестве залога банку можно предоставить:

* жилой дом;
* участок земли;
* дачу;
* квартиру;
* другие объекты.

Если договор будет нарушен клиентом, то банк становится собственником недвижимости и может ее продать, чтобы не оказаться в убытке. Такая схема является основой ипотечного рынка в России. Основной документ, которым руководствуются финучреждения при составлении ипотечных договоров, является закон, принятый в 1998 г. Он так и называется - «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

***Основные характеристики ипотечного кредита:***

* выдача на длительный срок (5-50 лет);
* назначение;
* относительно низкие процентные ставки;
* оформляется в строгом соответствии с ипотечным законодательством.

***Виды стандартной ипотеки***

Банки, конкурируя между собой, предлагают множество программ под самыми разными названиями, отражающими способ получения ипотеки или цель. Часто то, что понимают под ипотекой в обиходе — это деньги, предоставленные под залог, и их необходимо возвращать, иначе банк лишит вас предмета залога. Наиболее востребованными являются следующие виды ипотеки (ипотечных займов):

* На покупку жилья на вторичном рынке. Привлекает этот вид оптимальными процентами, относительно небольшим сроком оформления, приемлемыми для большинства условиями. Отличается от других видов требованием обязательного титульного страхования.
* На недвижимость, находящуюся в процессе строительства. Жилье можно купить на этапе строительства, но застройщика должен одобрить банк. Процентная ставка здесь самая высокая, но само жилье оценивается несколько ниже.
* На приобретение участка земли. Заемщик отдает банку в залог равноценную по стоимости недвижимость, а на приобретенном участке может начать новое строительство. Пока ипотека не будет погашена, у финучреждения находится в залоге все, что застройщик возвел на приобретенном участке.
* На строительство дома. Можно получить деньги под залог, если у человека имеется собственный участок под застройку. При рассмотрении заявления принимают во внимание принадлежность земли к конкретной категории. В залог идет участок, возводимое жилье и другие сооружения, находящиеся на земле.
* На недвижимость за пределами города. Программа предусматривает приобретение загородного дома, таунхауса или коттеджа. Обычно такое жилье находится в экологически чистой зоне, а предложения разрабатывают кредитные организации совместно с застройщиками.

***Как правильно выбирать ипотеку - 5 полезных советов***

***Совет 1. Сравниваем процентные ставки***

Это первое, на что смотрит заемщик при выборе кредитной программы. Процентные ставки в банках РФ в настоящее время довольно высоки – 12-15%. Считается, что в России самые высокие переплаты по кредитам, но отчасти это объясняется уровнем инфляции в стране. Чтобы ставка составляла «цивилизованные» 7-9%, нужно добиться стабильности в экономике хотя бы на 10-15 лет. Только тогда кредитные организации смогут снизить годовые проценты.

Рассчитать ипотеку можно онлайн с помощью ипотечных калькуляторов, которые есть на официальных сайтах каждого банка. Правда, там не всегда указывается размер комиссионных по обслуживанию кредита.

***Совет 2. Изучаем возможность досрочного погашения***

Статистика свидетельствует, что большинство получателей кредита стремятся рассчитаться с долгом досрочно. Часто кредит, взятый на 20 лет, погашается уже через 7-10 лет или даже раньше.

Далеко не все кредитные компании в восторге от досрочной оплаты долга. Чем раньше клиент выплачивает сумму кредита, тем меньше прибыли получает банк.

По этой причине финансовые учреждения стараются избежать внеплановых взносов. Они могут вообще запретить делать выплаты сверх положенного в течение определенного периода (это называется мораторий на досрочное погашение).

Ещё один вариант – усложнение процедуры оформления досрочного погашения и взимание за это дополнительной комиссии.

Выбирая программу, следует изучить все эти пункты максимально подробно.

***Совет 3. Обращаем внимание на размер комиссионных***

Клиенты всегда в курсе, какая процентная ставка у их ипотеки, но не все знают, какие комиссионные взимаются за регулярное обслуживание банковских транзакций. Между тем, эти суммы часто складываются в десятки, а то и сотни тысяч рублей каждый год.

***Совет 4. Изучаем условия страхования***

По закону страхование ипотечного имущества – обязательное. Однако банки, помимо предусмотренного законодательством пункта, включают в договор другие виды страхования – жизни заемщика, его трудоспособности и здоровья.

Все виды страховок – платные и оформляются за счет получателя кредита. Часто регулярные выплаты составляют до 1% годовых от суммы кредита, а это немалые суммы за годы ипотеки.

Клиенты имеют право отказаться от добровольной страховки, но в этом случае банки могут увеличить процентную ставку. Все эти нюансы требуют предварительного согласования.

***Совет 5. Изучаем условия расторжения договора***

Стоит заранее выяснить, при каких условиях банк вправе расторгнуть договор и потребовать возврата залога.

Обычно банки идут на такой шаг после просрочки платежей больше 3 раз в год, но бывает, что даже разовая просрочка – уже повод для серьёзных репрессий со стороны кредитной организации.

***Что нужно для получения ипотеки – основные условия и требования банков***

Время, когда банки раздавали ипотечные кредиты направо и налево практически всем желающим, безвозвратно ушло. Теперь, чтобы получить ипотеку, гражданам нужно удовлетворять многочисленным требованиям и условиям кредитных компаний.

***Основные из них:***

* возраст (заемщику должно быть больше 21 года на момент получения ипотеки и меньше 65 на момент предполагаемого погашения долга);
* наличие стабильной работы – клиент должен проработать на последнем месте более 6 месяцев;
* уровень месячного дохода заёмщика или семьи должен в 2,5 раза превышать сумму регулярных выплат;
* наличие средств на первый взнос (в среднем он составляет 10-30%);
* наличие созаёмщиков (в случае, если доход меньше, чем того требует банк).

В некоторых кредитных организациях требуются медицинские справки, подтверждающие психическое здоровье, и доказательства проживания в городе получения кредита в течение определенного срока.

***Плюсы и минусы ипотеки***

Намереваясь заключить договор на покупку жилья в долг, нужно знать о преимуществах и недостатках. Основными для вас являются 3 ключевых фактора — размер, срок, ставка. ***Преимущества выражаются в следующем:***

1. Вопрос жилья или другой покупки решается оперативно.
2. Льготные ипотечные договоры экономически выгодны.
3. Надежное вложение средств, т. к. если приобретена недвижимость, то она имеет тенденцию дорожать.

***Отрицательные стороны ипотеки:***

1. Собственник ограничен в правах. Пока долг не погашен, он ничего не может сделать без разрешения кредитора.
2. Большая переплата, первоначальная стоимость жилья или другого объекта возрастает почти в 2 раза на момент погашения долга.
3. Выплата ежемесячных взносов на протяжении длительного срока.
4. Невыполнимые, для некоторых потенциальных заемщиков, требования со стороны финучреждений.
5. Постоянная угроза форс-мажорных обстоятельств, при которых недвижимость можно потерять.

***Адрес:***

***Курская область***

***г. Обоянь***

***ул. Ленина,36***

E-mail: [pcpioboyan2002@mail.ru](mailto:pcpioboyan2002@mail.ru)

Сайт: <http://мбиблиотека.рф/>

