

ЧЕК-ЛИСТ КАК ПОЛУЧИТЬ (ЛУЧШУЮ) ИПОТЕКУ

**20 обязательных вопросов, которые
Вы должны задать банку или
ипотечному брокеру, ДО одобрения
кредита!**

Тимур Мазаев





Введение

Решение о покупке жилья, для многих людей - это самое большое финансовое решение в их жизни. И ошибки, связанные с этим решением - самые большие в жизни. Поэтому, я составил подробный чеклист с вопросами, которые Вы должны задать себе, а также банкирам и кредитным брокерам, **ДО** того, как подпишете ипотечный договор!

И до того как начать...

Хорошенько подумайте о том, хорошее ли сейчас время брать ипотеку.

Существует миллион жизненных ситуаций, когда аренда лучше своего жилья! Не нужно торопиться и думать, что жилье от Вас куда-то “убежит” и цены станут неподъемными. Если Вы будете арендовать квартиру и параллельно откладывать и инвестировать в твердой валюте (подробнее [здесь](#)) - Вы сможете купить квартиру, в т.ч. за наличные, через очень непродолжительное время, без сумасшедших кредитов и стрессов.

Но, если Вы все-таки решились, то...

Проверьте кредитную историю до начала процесса подачи заявок в банки.

Это лучше сделать заранее, т.к. если у Вас могут быть проблемы в кредитной истории, о которых Вы можете и не знать: мошеннические кредиты, долги по

банковским картам, которыми Вы не пользовались и т.д. Если такие проблемы есть или были, Вам могут отказать в выдаче ипотеки сразу в нескольких банках, без объяснения причин. В итоге, Вы потеряете огромное количество времени и нервов. А подать повторную заявку можно будет только через несколько месяцев.

Кредитную историю можно получить бесплатно (раз в год) или за деньги (неограниченное количество раз).

Не берите ипотеку на срок, превышающий 10 лет.

Эта моя рекомендация связана с огромным количеством историй, которые мне присылают подписчики и с которыми приходят на консультации, когда люди думали, что возьмут на более длинный срок и будут гасить быстрее, но жизнь распорядилась иначе. Риск возникновения чрезвычайных ситуаций на длительном периоде очень велик. Более того, переплата по процентам при 15, 20 и 30-летней ипотеках - колоссальная! См. [здесь](#).

Платежи по всем кредитам (включая ипотеку) не должны превышать 25% чистого (т.е. “на руки”) дохода семьи.

Знаю из опыта, что банкиры одобряют ипотеку и при 40 и даже 50-60% платежах по ипотеке от дохода семьи. Это слишком большое кредитное бремя. Это слишком необоснованный риск для Вашей семьи.

Да, нужно верить в лучшее и что Вы будете в будущем больше зарабатывать! Но, момент когда это “лучшее” произойдет - не ясен и может затянуться на годы (потеря работы, кризис, рождение ребенка, более медленный рост карьеры и т.д.), а платить по неподъемной ипотеке придется каждый месяц! Высокие платежи по ипотеке могут полностью истощить Вас морально (и материально) и лишит всех других радостей жизни.

Никогда не берите ипотеку под будущие доходы!

Ремонт и расходы по сделке

Те, кто хоть раз в жизни делал ремонт, знают – умножай на два все свои сметы! Ремонт обычной “двушки” будет стоить сотни тысяч рублей, включая материалы и работу.

Также будут существенные расходы по сделке. Оценка квартиры может стоить \$100-200 (коттедж / дом – до \$500). Банки могут брать различные комиссии, такие как комиссия за выдачу кредита, за рассмотрение документов, открытие ссудного счета, за обслуживание ссудного счета — размер по данным комиссиям может достигать до 3-4% от суммы займа. Расходы на страхование жизни и потери трудоспособности могут составить до 2%. Могут быть расходы по аренде банковской ячейки или за аккредитив, услуги нотариусов, госпошлины и услуги риелтора (3-5% от стоимости жилья). При сумме ипотеки в 5 млн. рублей, расходы по сделке могут легко составить 200-500 тыс. рублей.

Большинство людей не берут в расчет данные расходы или существенно их недооценивают, ограничиваясь только расчетом ежемесячного платежа по ипотеке.

Никогда не берите “плавающую” ставку.

Каким бы “сладким” не казалось предложение взять плавающую ставку, какими бы низкими эти ставки не были в моменте - никогда не берите нефиксированную ставку. Никогда! Самое главное в ипотеке - это стабильность. В периоды кризисов плавающие ставки могут увеличиваться на десятки процентов. Поэтому, лучше платить немного больше, но понимать, что платеж не изменится в сторону увеличения.

Обязательно уточните, может ли банк, согласно договора или каких-то других регламентов и документов (в каких-либо случаях) изменять размер ставки или другие существенные условия договора?

Никогда не берите валютную ипотеку - даже, если Ваш текущий доход - в валюте!

Сегодня у Вас есть работа, где платят валютой, а завтра ее нет! И случится это может через 1, 2, 3, 5, 10 лет. За это время курс нац. валюты может улететь в космос, как это случалось много раз (см. [здесь](#)) и тогда платеж по ипотеке станет неподъемным и Вы уйдете в дефолт. Это еще один пункт “никогда! никогда!”.

Сделка по реальной цене или по заниженной

Продавец квартиры (вторички) может просить или настаивать на том, чтобы отразить в договоре заниженную стоимость имущества. Делается это для уменьшения налогов

(продавца). НО! Это может быть выгодно для продавца, но не для Вас. Если сумма сделки будет менее 3 млн. руб., то Вы не сможете в полной мере использовать налоговый имущественный вычет. Подробнее [здесь](#).

Какую сумму кредита Вам могут одобрить?

Бывают ситуации, что кому-то не хватает для покупки недвижимости совсем немного, и нужная им маленькая сумма кредита, может оказаться неинтересной для банка. Другим, наоборот, может понадобиться слишком большая сумма, которая по политике банка не может быть одобрена для такого заемщика, как Вы. Поэтому, определение суммы - это один из первоначальных вопросов.

Размер первоначального платежа

Уточните возможные размеры первоначальных платежей и как меняется, в зависимости от них, процентная ставка. Чем выше первоначальный взнос, тем ниже риск банка и тем ниже должна (в теории) быть процентная ставка.

Виды ежемесячных платежей

В большинстве случаев заемщики выбирают аннуитетные (равные) ежемесячные платежи.

Альтернативой являются дифференцированные платежи, размер которых уменьшается по мере срока кредита. Такая схема значительно экономит затраты по процентам, но требует больших платежей в начале срока (напр: при 10-летней ипотеке, ежемесячные платежи в первые месяцы могут в два раза превышать платежи в конце срока).

Поэтому, если сейчас Вы зарабатываете хорошо, но не уверены, что это продлится еще 5-10-15 лет, то дифференцированные платежи могут быть неплохим вариантом для Вас, т.к. позволят Вам заплатить максимальную часть кредита и процентов в начале срока. Альтернативой может быть более комфортный аннуитетный вариант с возможностью досрочного погашения кредита.

Льготные условия и субсидии

На данный момент существует несколько программ по субсидированию. Среди них: материнский капитал, военная ипотека, жилье для российской семьи, субсидия на погашение ипотеки для молодой семьи. Воспользоваться субсидиями могут военнослужащие и ветераны, работники бюджетной сферы, молодые семьи (как с детьми, так и без детей), многодетные семьи, семьи усыновители и неполные семьи с детьми, которые не достигли совершеннолетнего возраста.

Помимо этого, банки могут предоставлять свои собственные льготы определенным категориям клиентов, например, молодым семьям, зарплатным клиентам банка, премиальным клиентам и т.д.

Уточните, с какими застройщиками сотрудничает банк.

Банк может сотрудничать с некоторыми застройщиками и может предоставлять льготные ставки и упрощенную процедуру одобрения ипотеки для конкретных застройщиков.

Как происходит досрочное погашение?

Внимательно изучите данный вопрос! Банкам невыгодно, чтобы Вы платили быстрее срока. Поэтому, некоторые банки, несмотря на то, что Закон позволяет возвращать кредиты досрочно (с уведомлением банка), ограничивают возможность досрочного погашения различными способами:

- минимальной суммой погашения (не меньше такой-то суммы)
- количеством раз (не чаще ,чем ...)
- дополнительными комиссиями за подобное погашение
- сроком, в течение, которого досрочное погашение запрещается и др.

Какие-то из этих ограничений могут быть не вполне законны или незаконны совсем, но они имеют место быть на практике. Делают это банкиры для того, чтобы затруднить досрочное погашение, особенно в первые годы, когда банки зарабатывают основную часть своего процентного дохода.

И еще важный вопрос... Даже если банк принимает досрочную оплату без проблем, важно КАК происходит перерасчет кредита. Банки могут оставлять проценты по кредиту прежними, но уменьшать срок кредита. А могут оставить срок прежним, но уменьшить размер платежа. Более экономически-выгодным является, конечно же, уменьшение срока ипотеки. Идеально, чтобы Вам было доступно два этих способа. Поэтому, уточняйте этот момент заранее.

И еще момент: Обратите внимание, что при досрочном погашении кредита уменьшается его “тело”, а значит должно уменьшаться и страховое покрытие и, соответственно, стоимость страховок.

Рефинансирование ипотеки в Вашем банке и в других банках.

Обязательно уточните о возможности, процедуре и финансовых аспектах рефинансирования Вашей ипотеки в рамках текущего банка, а также с привлечением стороннего банка. Это очень важный момент. Идеальный вариант - чтобы не было никаких ограничений по рефинансированию и не требовалось никаких одобрений банка.

Дополнительные комиссии и услуги

Уточните все дополнительные платежи и комиссии банка: плата за открытие и ведение счетов, за рассмотрение кредитной заявки и др. Уточните о наличии обязательных услуг, навязываемых банком, таких как: обязательное открытие банковских карт, не связанные с ипотекой страховки и т.д.

Можно ли сдавать ипотечное жилье в аренду?

Если Вы планируете сдавать ипотечное жилье в аренду, уточните этот момент у банкиров и в страховой компании. Банки и страховые компании принимают риски, связанные с Вами. Эксплуатация объекта недвижимости чужими людьми может вызывать вопросы и банк может потребовать наличие дополнительной / расширенной страховки.

Требуется ли нотариальное заверение договора купли продажи?

Уточните у банка, требуется ли нотариальное заверение договора купли-продажи. Согласно Закона, обязанности заверять договор купли-продажи у нотариуса нет, но кредитор может на этом настаивать. Это дополнительные, достаточно существенные, расходы для покупателя.

Срок действия кредитного решения и условия его пролонгирования

Обычно банки дают 2-3 месяца, после вынесения положительного решения о предоставлении кредита (ипотеки) - на покупку жилья. За это время Вы должны найти жилье, одобрить его в банке, оформить и провести сделку. По многочисленному опыту покупок и продаж квартир скажу, что этот срок достаточно короткий для покупателя, который ищет дотошно (как я:).

Поэтому, уточняйте данный срок в каждом банке и спрашивайте, каковы условия пролонгирования решения. Вас могут заставить проходить процедуру одобрения ипотеки заново (и заново предоставлять большую часть документов), если Вы не уведомили банк о необходимости продления заранее, и/или заставят заплатить штраф/комиссию за продление решения.

Важно понимать, что при продлении Вам могут отказать или изменить ранее одобренные условия. Поэтому, лучше укладываться в изначальный срок.

Требования к недвижимости

Четко определите требования к недвижимости (год постройки, наличие коммуникаций, тип жилья и пр.). Особенно это касается жилья, субсидируемого государством или попадающим под другие льготные программы. Иначе, Вы можете потратить кучу времени на объект, который не будет одобрен банком.

Последствия просрочек по ипотеке

Мы полагаем, а жизнь располагает! В жизни людей, особенно на дистанции в 10-15-20-30 лет, гарантированно случаются чрезвычайные ситуации - болезнь или

смерть близких людей, резкое уменьшение или потеря доходов (кризис, декрет, потери в бизнесе и пр.), потери имущества (аварии, потопы, пожары, кражи и пр.) и другие. Кто-то справляется с подобными ситуациями (имея резервы, страховки, стабильные доходы и пр.), а кто-то не справляется, и тогда возникают просрочки или ситуации, когда человек, в принципе, не может больше платить.

Поэтому, нужно обязательно понимать последствия неуплат (особенно при уважительных причинах, таких как потеря работы, болезнь или смерть члена семьи, рождение ребенка и т.д.) и как действует банк в подобных ситуациях (предоставляет отсрочку, кредитные каникулы, реструктуризацию, в каких случаях идет в суд или продает долг коллекторам и т.д.).

Пени, штрафы и неустойки и повышенный процент

Продолжая предыдущий пункт. Уточните, конкретно в каких случаях и какие применяются пени, штрафы, неустойки и повышенный процент.

Нужны ли созаемщики и поручители?

Обычно банки этого не требуют. Но даже если Вам не хватает денег или при наличии поручителя или платежеспособного созаемщика банк готов снизить Вам ставку по кредиту - никогда не делайте этого. Не впутывайте близких и родных в Ваши кредитные дела.

Как только между Вами “пролетит доллар” - “воздух изменится и солнце начнет светить по-другому”))) Не портите свои отношения, не ставьте под **Ваш** риск дорогих Вам людей.

Ваша ипотека - это только Ваша проблема!

Оценка и оценщики

Оценка объекта недвижимости делается, как правило, один раз, в самом начале. **НО!** Уточните у банка, может ли банк, по договору, требовать проведение оценки в каких-либо случаях (в случае экономического кризиса или существенного ухудшения рынка недвижимости, например). И что будет, если оценочная стоимость, в моменте, упадет на 30-40-50%, как это было в 2008 году? Например, может ли банк требовать в этом случае погасить часть кредита или довести другой залог.

Страхование

Уточните у банка, какое страхование требуется, с какими страховыми компаниями он сотрудничает, сколько стоят страховки и уменьшают ли они процентную ставку, можно ли выбрать страховую компанию со стороны (например, надежную компанию, с которой Вы работаете много лет и где у Вас скидки и связи).

Банки будут в обязательном порядке требовать страхования имущества, а вот от страхования жизни и здоровья можно (иногда) отказаться. НО, никогда не делайте этого, если у Вас есть семья. Не подвергайте огромному риску супруга (особенно неработающего) и своих детей, которых могут вышвырнуть на улицу, если с Вами что-то случится.

Ремонт в квартире

Уже представляете, как Вы делаете ремонт в новой квартире?)) Как правило, банки не разрешают производить существенные изменения, трогать несущие стены, делать перепланировки и т.д.

Кого можно прописать в квартире?

Если помимо членов своей семьи (супруг и дети) Вы планируете прописать в квартире других людей (напр. родственников), уточните данный момент у банка, т.к. банк может не разрешать подобную операцию.

Материнский капитал

Я уже писал про маткапитал выше. Но хочу остановиться на нем еще раз. Не используйте маткапитал ни на что другое, кроме как на покупку жилья! И используйте его максимально быстро, не откладывая ни на месяц этот вопрос! Маткапитал, как и любую другую программу, могут в любой момент заморозить. Поэтому, пока “дают” - нужно бежать и брать! 450 с лишним тысяч рублей “на дороге не валяются”!

Налоговый имущественный вычет.

Приобретая жилье в ипотеку, Вы можете получить налоговый вычет, размером до 390,000 руб.! Подробнее [здесь](#).

Платите платежи по ипотеке - заранее.

Никогда не оставляйте ежемесячный платеж по ипотеке на последний день. Платите всегда за несколько дней (например за 3 рабочих дня) заранее. Иногда из-за праздников, выходных, технических сбоев, способов оплаты (через банкомат, банковским платежом из другого банка, через банк-клиент) зачисление денег на Ваш счет может произойти на 1-2 дня позже. И тогда Вы можете автоматом попасть в “просрочку” и Ваша кредитная история может быть испорчена, т.к. технически Вы нарушите условия договора ипотеки.

Типовой список документов для ипотеки.

- справка 2-НДФЛ от Вашего работодателя (либо справка по форме банка, в случае невозможности подтвердить доход официально);
- заверенная копия трудовой книжки (при ее наличии);
- копия трудового договора;
- документы об образовании;
- свидетельство о браке или его расторжении;
- страховое свидетельство государственного пенсионного страхования;
- свидетельство ИНН;
- копии свидетельств о рождении детей;
- копия паспорта;
- военный билет (для мужчин призывного возраста) и другие.

Заключение

Как видно, понимание самых важных моментов, связанных с ипотекой, не ограничивается выяснением размера ежемесячного платежа и возможностью погасить кредит досрочно. Важных моментов - десятки! И ошибки, допущенные при подписании договора ипотеки, могут превратить самую заветную мечту человека - в проклятие. Поэтому, не поленитесь и получите ответы на большую часть этих вопросов ДО того, как что-то подписывать.

Скачайте лист обзвона / опроса банков

Я подготовил для Вас специальный лист обзвона / опроса банков (и кредитных брокеров) на предмет выбора ипотеки. Данный лист включает в себя все вопросы, которые мы обсудили выше, и которые Вы должны обязательно задать банкирам! Скачайте данный лист обзвона / опроса [здесь](#).

Если Вы нашли данный чек-лист полезным...

То, пожалуйста, выполните одно из следующих действий

- 1) Подпишитесь на любой из мои каналов в [соц.сетях](#) или на [ютубе](#)
- 2) Поставьте лайк и оставьте комментарий к любому посту
- 3) Сделайте репост

Заранее спасибо!

Тимур Мазаев. MoneyPapa