

Инструкция покупки квартиры - что нужно для ипотеки?

Прожив долгое время на съемных квартирах или еще хуже на одной жилплощади с огромным семейством и кучей бабушек и дедушек, любой человек начинает задумываться о своем жилье. Увы, не каждому по карману приобрести недвижимость. Именно поэтому первое, что приходит в голову это, конечно же, приобретение жилья в ипотеку. Правда не каждый желающий знает, что для получения ипотеки нужно пройти целый ряд процедур. Главное правильно распланировать каждый шаг и рассчитать свои финансовые возможности.

Инструкция покупки квартиры в ипотеку

Нельзя сказать, что существует общая инструкция для приобретения ипотечной недвижимости, но зная наперед предполагаемый ход действий, можно избежать лишней траты времени и бумажной неразберихи.

1. Брокеры и риэлторы.

Чтобы приобретение будущего жилья не стало для вас «адскими муками», лучше всего обратится для этого к специалистам. Так, например, существуют ипотечные брокеры, которые не только облегчат вам задачу с выбором банка, но и смогут подобрать специальную программу с наилучшими для вас условиями по кредиту. Не лишним будет обратиться и в риэлтерскую компанию, желательную работающую с ипотекой. В этом случае покупка квартиры пройдет намного проще и без особых проблем. Несомненно, подобные услуги стоят денег, но вы от этого только выиграете во времени.

2. Рассмотрение вашей заявки на ипотеку банком.

Затем чтобы взять ипотеку нужно получить одобрение от банка. Как правило, подобное рассмотрение заключается в изучении вашей персоны как заемщика. Банк должен быть убежден, что предоставив вам кредит, он не рискует потерять свои деньги, а так же ему необходимо убедиться в том, что ваши доходы превышают минимальную зарплату для ипотеки.

Перед тем, как подавать заявку на ипотечный кредит заемщику необходимо знать, какой доход нужен для ипотеки. Главным образом размер необходимого дохода зависит от величины кредита, который необходим заемщику и срока кредитования. Впоследствии для того, чтобы рассчитать минимальный уровень дохода, которым должен обладать заемщик, необходимо произвести расчет ежемесячного платежа по ипотеке. Большинство кредитных организаций будет готово рассмотреть возможность предоставления ипотечного кредита при условии, что величина ежемесячного платежа не превышает 40% дохода потенциального заемщика. Заемщик может самостоятельно оценить достаточно ли его дохода для получения ипотеки, умножив ежемесячный платеж на 2.5.

Однако не стоит забывать о том, что зарплата для ипотеки является далеко не единственным фактором, который учитывают банки при принятии решения о возможности предоставления ипотечного кредита тому или иного лицу. К другим факторам, оказывающим влияние на решения банка, относятся место работы, должность, трудовой стаж потенциального клиента, а также документы, необходимые для ипотеки, которые были им предоставлены.

3. Поиск недвижимости.

Получив одобрение банка, можно перейти к поиску квартиры. Зачастую банки выдвигают свои требования к ипотечной недвижимости, а одобрение кредита дается сроком на 3 месяца. Именно в этот момент, вам пригодится риэлтор, поскольку для оформления ипотеки нужно собрать документы по квартире и именно в этом вам помогут такие специалисты. В первую очередь необходимо попросить у продавца правоустанавливающие документы и предать их копии в банк для получения одобрения с его стороны.

4. Оценка недвижимости

Следующим шагом является оценка покупаемой недвижимости. Перед тем как приглашать специалистов, которые будут проводить оценку для ипотеки, нужно получить список одобренных вашим банком компаний. В большинстве случаев после завершения всех необходимых процедур подготовленный отчет направляется кредитору, минуя продавца и заемщика.

5. Заключение договоров страхования

Этот этап предполагает страхование, как недвижимости, так и личное страхование заемщика. Как любой кредитор, банк хочет себя обезопасить от различных неприятностей, а также быть уверенным, что в случае проблем с заемщиком или недвижимостью, страховка сможет покрыть его убытки. Например, в соответствии с требованиями многих банков, чтобы получить ипотеку нужно как минимум произвести титульное страхование квартиры, стоимость которого определяется индивидуально для каждого случая.

6. Получение денег

Для получения необходимой суммы денег вы подписываете кредитный договор, после чего в зависимости от договоренности с продавцом вам выдается требуемая сумма. Деньги передаются продавцу двумя способами: на персональный счет продавца квартиры, либо сумма закладывается в депозитную ячейку. В случае второго варианта, закладка денег происходит, перед тем как подать документы в государственную регистрацию.

7. Нотариальное удостоверение

В большинстве случаев банки не требуют заверять договор купли продажи у нотариуса, но в случае если это понадобится, то к нотариусу придется сходить. Заодно будет не лишним подписать и нотариально заверить удостоверение о согласии супругов на проводимую сделку, либо заверить заявления о том, что участники сделки на момент сделки не состояли в браке.

8. Государственная регистрация

Как любая недвижимость, так и ипотечная должна пройти обязательную регистрацию. Поэтому для ипотеки нужно передать документу в Единый государственный реестр прав для записи. В дальнейшем там регистрируется договор купли-продажи, закладная и конечно переход права собственности на ипотечную недвижимость. После регистрации ипотеки в силу закона, заемщик получает свидетельство о праве собственности, а продавец может получить свои деньги из депозитной ячейки. Многие банки берут на себя все хлопоты, связанные с регистрацией.

Что такое ипотека в силу закона и в силу договора?

С юридической точки зрения ипотека представляет собой залог недвижимого имущества. Переданная в залог недвижимость служит для обеспечения обязательств заемщика перед кредитором и, в случае их неисполнения, кредитор будет вправе ее продать, а полученные деньги использовать для погашения выданного заемщику кредита. Существующее законодательство предусматривает два вида оснований для возникновения ипотеки:

Ипотека в силу закона;

Ипотека в силу договора.

Ипотека в силу закона.

Ситуация, при которой ипотека возникает не в результате специальной договоренности сторон о залоге, а при наступлении определенных законодательством фактов, представляет собой ипотеку в силу закона, или легальную ипотеку. К основным случаям, при которых возникает ипотека в силу закона, следует отнести:

Покупку дома, квартиры, земельного участка с использованием кредитных средств банка;

Строительство дома с использованием кредитных средств банка;

Ситуацию, при которой продавец недвижимости одновременно выступает в качестве кредитора, предоставляя кредит или рассрочку своему покупателю.

Пример: Заемщик приобретает квартиру за счет кредитных средств, полученных им в банке. Поскольку покупка производится за счет заемных средств, ее оформление осуществляется путем заключения так называемого «договора купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств». После государственной регистрации такого договора заемщик становится собственником, но квартира автоматически считается находящейся в залоге у банка, а свидетельстве о праве собственности на такую квартиру в графе «Ограничения» будет стоять запись «Залог в силу закона».

Ипотека в силу договора.

Что такое ипотека в силу закона и в силу договора? Основанием для возникновения договорной ипотеки является заключение сторонами договора залога недвижимого имущества. Такой договор заключается одновременно с кредитным договором и не является самостоятельным обязательством. Отличительной особенностью ипотеки в силу договора является то, что обязательным условием предоставления кредита является передача в залог уже существующей в собственности заемщика недвижимости. Если при ипотеке в силу закона кредит является целевым и может быть использован только для покупки недвижимости, то при договорной ипотеке заемщик вправе потратить кредит по собственному усмотрению.

Пример: Гражданин имеет в собственности квартиру и желает получить кредит на большую сумму, который впоследствии он планирует использовать для покупки дорогостоящего оборудования. В этом случае для получения кредита ему необходимо обратиться в банк, где параллельно с кредитным договором будет подписан договор ипотеки, согласно которому квартира будет в залоге у банка.

В большинстве случаев заемщики прибегают к ипотечному кредиту именно с целью приобрести недвижимое имущество, которое и будет впоследствии выступать в качестве обеспечения в банке, в связи с чем, ипотека в силу закона получила более широкое распространение.

Как вы видите, чтобы взять ипотеку нужно пройти несколько ступеней, но если ко всему подойти грамотно, то для вас не будет никаких сложностей. Главное помните что выгода от обращения к специалистам, превысит ваши затраты на них.

Какие документы нужны для получения и оформления ипотеки?

После оценки всех плюсов и минусов ипотеки и принятия решения об использовании данного банковского продукта большинство потенциальных заемщиков сталкиваются с новой задачей – сбор документов для банка. Не имея четкого представления, какие документы нужны для ипотеки, заемщики вынуждены по несколько раз доносить бумаги в банк. Зная полный список документов, заемщик может существенно сэкономить время, потраченное на оформление ипотечного кредита. Важно отметить что документы, необходимые для ипотеки, могут незначительно отличаться у разных банков, но все же их можно объединить в 3 большие группы:

- Документы по заемщику;
- Документы по объекту недвижимости, которая является предметом залога;
- Документы, необходимые для непосредственного оформления ипотечной сделки.

Документы по заемщику ипотечного кредита.

Следует отметить, что сбор именно данной категории документов является одним из наиболее важных этапов ипотечного кредитования. В зависимости от информации, содержащейся в них, банк будет производить оценку платежеспособности потенциального заемщика, принимая решение о предоставлении ипотеки. На данном этапе в банк необходимо представить следующий пакет документов для ипотеки:

- Заявление-анкету заемщика и его супруги/супруга (при учете их доходов) на ипотечный кредит;
- Копию гражданского паспорта заемщика и его супруги/супруга (при необходимости);
- Свидетельство об изменении имени, фамилии и отчества (если применимо);
- Копию свидетельства о заключении/ расторжении брака;
- Заверенную компанией-работодателем трудовую книжку;
- Справку о доходах заемщика за 6 месяцев, предшествующих дате подаче заявки на кредит.

Как правило, в качестве доходов заемщика банки готовы принимать во внимание в качестве дохода не только его заработную плату, но и доходы от сдачи имущества заемщика или созаемщика в аренду. В этом случае необходимо представить в банк копию налоговой декларации в форме 3-НДФЛ, а также выписку с банковского счета, в которой отражены поступления денежных средств, в качестве арендной платы.

Документы для получения ипотеки на данном этапе должны быть представлены в надлежащей образом заверенной копии, однако принести их оригиналы в банк также будет необходимо.

Кроме вышеуказанных бумаг банки могут потребовать дополнительные документы, например, заемщику понадобится представить банку документы о признании его очередником, в случае кредитования в рамках Федеральной программы «Молодая семья». Также не будет лишним принести в банк документы об образовании и подтверждающие наличие в собственности автомобиля или другого дорогого имущества. Такие документы влияют на размер процентной ставки и сумму кредита.

Документы по недвижимости, которая будет предметом залога.

В данном случае понадобится подготовить для банка следующие документы:

- Выписку из Единой Государственной Регистрационной палаты;
- Оригинал или надлежащим образом заверенную копию свидетельства о регистрации права;
- Правоустанавливающие документы продавца (договор купли-продажи, дарение, завещание и т. д.);
- Копию паспорта продавца;
- Отчет об оценке недвижимости;
- Выписки из домовой книги и лицевого счета;
- Кадастровый паспорт, экспликацию и поэтажный план приобретаемой недвижимости.

После получения вышеуказанных документов банк проверяет юридическую чистоту недвижимости, которую планируется приобрести по ипотеке и, при отсутствии нареканий, одобряет ее в качестве объекта залога.

Документы для оформления сделки.

Формально для того чтобы перейти непосредственно к сделке все ее участники должны иметь при себе оригиналы собственных паспортов. Заемщик дополнительно представляет полис о страховании ипотеки. Однако не лишним будет принести с собой на сделку и оригиналы документов, с которых готовились копии для банка, что поможет застраховать себя от срыва сделки.

Как отмечалось ранее, какие документы нужны для ипотеки в том или ином случае решают сами кредитные организации. В связи с этим перед началом подготовки документов следует обратиться банк, который будет предоставлять ипотечный кредит, для получения полного перечня документов для ипотеки.