

# ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ – ФИНАНСИРОВАНИЕ БУДУЩЕГО

Заместитель директора Ярославского филиала – регионального центра ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК» Людмила Лапинова рассказала корреспонденту «Северного края» о том, как можно взять долгосрочный ипотечный кредит для покупки жилья.

– 2004 год – юбилейный для открытого акционерного общества «Коммерческий банк развития газовой промышленности Севера «СЕВЕРГАЗБАНК». Это крупнейший банк Северо-Запада России, его филиальная сеть охватывает уже семь российских регионов. В апреле будущего года исполнится 10 лет образованию головного банка в Вологде, а в мае – 10 лет со дня создания Ярославского филиала.

В юбилейный год «СЕВЕРГАЗБАНК» подготовил новые продукты для клиентов. В частности, в январе 2004 года Ярославский филиал приступает к реализации программы ипотечного кредитования населения Ярославля. В дальнейшем эта программа будет распространена на всю Ярославскую область.

**– Людмила Алексеевна, что такое ипотечное жилищное кредитование?**

– Это предоставление частным лицам долгосрочных кредитов на покупку жилья под залог самого приобретаемого жилья. Само слово «ипотека» греческого происхождения и означает «залог».

Хотя начало ипотечного кредитования в нашей стране можно отнести к царствованию императрицы Елизаветы Петровны, в современной России оно только зарождается. Даже в Москве с помощью ипотечных кредитов в 2002 году было приобретено всего около 1 процента квартир, хотя на Западе более 90 процентов жилья покупается за счет ипотеки.

Но после принятия специальной федеральной программы дело сдвинулось с мертвой точки. В этом году ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНК» заключил соглашение с ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) о сотрудничестве в области становления и развития системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в РФ. В Вологде уже около 100 семей приобрели жилье с помощью нашего банка.

**– Много ярославцев захочет взять ипотечный кредит. Но каковы условия?**

– Кредиты предоставляются только в российских рублях в размере не более чем 70 процентов стоимости приобретаемой квартиры. Остальные 30 процентов – первоначальный взнос на покупку жилья самого гражданина. Минимальная сумма ипотечного кредита – 100 000 рублей. Действует фиксированная процентная ставка – 15 процентов годовых. Срок кредита – до 20 лет. Пока не рассчитаетесь по кредиту полностью, ваша квартира будет находиться в залоге – продать, подарить или поменять ее нельзя.

Заемщиком может быть любое дееспособное физическое лицо в возрасте от 18 до 60 лет. Но в любом случае последний

платеж по кредиту должен быть произведен до наступления предельного возраста. Если вы берете кредит в 50 лет, то срок его возврата не должен превышать 10 лет.

**– Как стать участником ипотечной программы и быстро приобрести жилье?**

– Если вы решили улучшить свои жилищные условия, первый шаг – нужно обратиться в Ярославский филиал ОАО КБ «СЕВЕРГАЗБАНКА», где специалисты проведут предварительную оценку вашей платежеспособности.

Основными критериями, которыми руководствуется банк при определении платежеспособности, является непрерывная занятость заемщика в течение последних двух лет и уровень дохода в течение шести последних месяцев.

Очень важно, что доходы всех лиц, являющихся солидарными заемщиками по кредитному договору (например, супруги или родители) включаются в совокупный доход и учитываются при расчете максимальной суммы кредита.

**– Заемщик прошел предварительную оценку и имеет деньги на первый взнос. Какой следующий шаг?**

– Специалисты банка предоставят вам пакет документов. Необходимо запастись терпением и собрать, оформить все требуемые документы в соответствии с требованиями стандартов АИЖК и сдать их в банк. Это очень важный этап, ведь соглашение банка и АИЖК подразумевает строгое соблюдение всеми участниками программы единообразных взаимосвязанных форм документов и требований, определяющих процедуру выдачи ипотечных кредитов.

Мы порекомендуем заключить договор с отобранной нами риэлтерской компанией, которая поможет подобрать квартиру и оформить все документы на нее. Далее в банке проводится предварительная квалификация представленного пакета документов и андеррайтинг – это комплекс мероприятий, направленных на отбор кандидатов заемщиков, платежеспособность, кредитоспособность и добросовестность которых отвечает стандартам АИЖК, отбор жилых помещений, выступающих в качестве предмета ипотеки.

После заключения всех необходимых договоров, заверения сделки у нотариуса и регистрации в государственных органах, оформления страхового полиса в страховой компании банк переводит на ваш счет оставшуюся часть стоимости квартиры. Все, вы можете справлять новоселье.

**– Сколько надо платить за ипотечный кредит?**

– Сумма кредита, а также размер ежемесячных платежей

зависит от уровня доходов вашей семьи. Вот примерный расчет этой зависимости (срок кредита – 20 лет). При сумме кредита в 100 000 рублей и ежемесячном доходе в 6 200 рублей сумма платежей составит всего 1400 рублей. Если вы берете в банке 300 000 рублей и зарабатываете в месяц 13 200 рублей, платить придется 4 200 рублей. При сумме кредита в 600 000 рублей и ежемесячном доходе в 26 400 рублей сумма платежей достигнет 8 400 рублей.

**– Почему выгодно брать ипотечный кредит?**

– Не надо ждать, пока будет построено новое жилье. В рамках нашей программы покупаются готовые квартиры. С момента оформления документов до новоселья проходит всего несколько месяцев. 70 процентов от стоимости квартиры получаете сразу, а рассчитаться можно через 20 лет. К тому же на протяжении всего этого времени у вас будет льгота по подоходному налогу.

Разумеется, если бы у вас имелась вся сумма на покупку квартиры, то не нужно было бы платить проценты и оформлять документы для кредита. Но для людей, имеющих небольшие сбережения, ипотечный кредит – реальное средство улучшения жилищных условий.

**– Какое жилье может быть предметом залога?**

– Эти требования установлены в стандартах АИЖК. Жилое помещение должно быть отдельной квартирой либо домом (коттеджем для постоянного проживания). Коммунальные квартиры могут быть предметом залога только, если заемщик приобретает в собственность все комнаты сразу.

Здание, в котором расположена квартира, не должно находиться в аварийном состоянии, не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент. Жилое помещение обязательно должно быть подключено к электрическому, паровым или газовым системам отопления, обеспечено горячим и холодным водоснабжением ванной комнаты и кухни, иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей, окон и крыши.

**– Можно ли получить кредит под залог уже имеющейся квартиры?**

– Нельзя. Ипотечный кредит дается только под приобретаемую квартиру. По этой же причине нельзя купить в кредит квартиру в еще недостроенном доме, так как квартира передается в собственность только после сдачи дома государственной комиссии.

**– Куда может обратиться житель Ярославля, желающий взять ипотечный кредит?**

– Адрес кредитного отдела Ярославского ФКБ-ПЦ «СЕВЕРГАЗБАНКА» – ул. Городской вал, дом 36. Обращаться в рабочие дни с 10-00 до 16-00. Контактный телефон – 45-96-79, 45-96-75.

Беседовал Сергей КУЛАКОВ