

# Ярославская ипотека – выбор невелик

Среди более чем 30 ярославских и филиалов московских банков, что работают в регионе, ипотечные кредиты выдают четыре банка: Внешторгбанк, ОПТбанк, Сбербанк и Севергазбанк. В Москве на выбор предлагается почти три десятка различных программ кредитования. Пока наши банки не рискуют давать деньги в займы на 15 и более лет при существующих финансовых и правовых ограничениях.

Условия предоставления кредитов собраны нами в таблицу и сопровождаются подробными комментариями. У ипотечных программ банков есть общие черты. Например, почти все они предоставляют кредиты в рублях с возможным досрочным погашением. Исключение – Внешторгбанк, который может выдать кредит в долларах. Все банки просят у желающего получить кредит примерно одинаковый пакет документов (в качестве примера приведены требования ОПТбанка). Кредиторы также смотрят на внешний вид заемщика, его поведение в ходе обязательного собеседования. Не случайно все банки оговариваются, что работают с каждым клиентом индивидуально.

## ВНЕШТОРГБАНК

Банк предоставляет кредиты только на покупку квартир в многоквартирных домах на вторичном рынке жилья. Обеспечением по кредиту является залог приобретаемой недвижимости. Взять кредит может любой человек вне зависимости от гражданства при наличии постоянной или временной регистрации в Ярославской области.

Для получения кредита человек должен иметь не менее 25 процентов средств, необходимых на покупку квартиры. При определении максимальной суммы кредита берется доход обоих супругов, в том числе зарплата по основному месту работы, включая среднегодовой доход за сверхурочную работу и премии, доход от работы неполный рабочий день и не по основному месту, доход в виде стабильных страховых выплат и др.

Кредит оформляется на одного из супругов с обязательным оформлением поручительства второго. Среди документов, которые необходимо представить в банк, надо показать свидетельства о состоянии здоровья заемщика/поручителя (военный билет и/или водительское удостоверение и/или справка из психо-

неврологического диспансера).

Банк, приняв положительное решение о выдаче кредита, дает человеку три месяца на поиск квартиры. После ее выбора заемщик должен представить в банк документы, подтверждающие право собственности на нее у продавца, копии паспортов всех лиц, зарегистрированных по данному адресу, а также заключение о рыночной оценке жилья. В случае если банк соглашается дать кредит, оформляются документы и выдаются деньги. Кредит можно погасить досрочно уже через три месяца с момента предоставления.

Договор о предоставлении кредита удостоверяется нотариусом, поэтому заемщик оплачивает пошлину (1,5 процента от стоимости приобретаемой квартиры). Обязательным условием кредитования является оформление договора страхования (процент от стоимости сделки). Получающий кредит также берет на себя оплату услуг банка.

## ОПТБАНК

Московские застройщики микрорайона Сокол во Фрунзенском районе, которые уже начинают строительство жилых домов в Брагине, представленные Ярославской службой недвижимости, запустили программу ипотечного кредитования «Доступное жилье» вместе со столичным ОПТбанком. Ипотека здесь представляет собой схему, при которой деньги остаются в одних руках: оформление договора инвестирования и документов на получение кредита идет в одном месте – офисе Ярославской службы недвижимости.

Перед тем как идти за кредитом, человек должен иметь при себе не менее 30 процентов средств, необходимых на покупку строящейся квартиры. Заемщик получает кредит в банке и покупает квартиру, которая строится и реализуется под патронажем Ярославской службы недвижимости (в микрорайоне Сокол или Брагине). Банк даже не перечисляет



средства заемщику – он прямо инвестирует их в строительство жилья. Пока возводится дом, обеспечением по кредиту выступают права заемщика на получение квартиры в собственности, после окончания строительства – залог новой квартиры. Поручительств физических или юридических лиц здесь не требуется.

движимости (квартир, жилых домов, дач, гаражей, земельных участков) гражданам России не моложе 18 лет, имеющим стабильные и документально подтвержденные источники доходов, от среднемесячного размера которых зависит сумма кредита.

Кредит дается как по месту регистрации заемщика, так и

ребенком, в которой мать (отец) не достигли 30 лет.

Сумма кредита может быть до 90 процентов от стоимости жилья, если в семье есть ребенок. Этот кредит у банка могут взять созаемщики (супруги и родители с обеих сторон), поэтому в расчет принимается их среднемесячный совокупный доход.

стоимости будущего жилья. Заемщиком может быть любое дееспособное физическое лицо в возрасте от 18 до 60 лет. Если возьмете кредит в 50, то срок его возврата не должен превышать 10 лет. Получатель ипотечного кредита имеет льготы по подоходному налогу.

Пока клиент не рассчитается по кредиту полностью, его квартира будет находиться в залоге – ее нельзя продать, подарить или поменять. В залогом могут быть приняты отдельные квартира или дом, которые не находятся в аварийном состоянии, не состоят на учете по постановке на капитальный ремонт, имеют железобетонный каменный или кирпичный фундамент. Жилое помещение обязательно должно быть подключено к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечено горячим и холодным водоснабжением ванной комнаты и кухни, иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей, окон и крыши.

Банк делает оценку платежеспособности человека исходя из представленных документов. Основные критерии – непрерывная занятость заемщика в течение последних двух лет и уровень дохода в течение шести последних месяцев. Если кредит берут созаемщики (например, супруги или родители),

## ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ИЛИ ПРИОБРЕТЕНИЮ ЖИЛЬЯ

Название банка (программы)	Размер кредита в тыс. руб.	Макс. размер кредита в % от стоимости недвижимости	Ставка по кредиту, %	Срок кредита в годах	Обеспечение по кредиту
ВНЕШТОРГБАНК	от 300	75	в рублях – от 16, в долларах – от 10,5	до 20 лет	Залог приобретаемой квартиры, а также поручительство супруги (супруга)
ОПТБАНК	от 200	70	18 – до оформления права собственности на квартиру, 15 – после	от 2 до 27 лет	На этапе строительства – права заемщика на получение квартиры в собственность после – залог квартиры
СБЕРБАНК (кредит на покупку недвижимости)	без ограничений	70	18 (1,5 % в месяц)	до 15 лет (отсрочка до 2 лет)	До 25000 долларов (рублевый эквивалент) и одновременно 50% стоимости жилья – поручительства и/или залог имущества более – залог приобретаемого жилья
СБЕРБАНК (ипотечный кредит)	без ограничений	90	18 (1,5 % в месяц)	до 15 лет	Залог квартиры или на период строительства – имущественных прав по договору инвестирования, поручительства совершеннолетних членов семьи – будущих жильцов без учета их платежеспособности
СБЕРБАНК (кредит «Молодая семья»)	без ограничений	70 – 90	18 (1,5 % в месяц)	до 15 лет (отсрочки до 2 и 3 лет)	До 25000 долларов (рублевый эквивалент) и одновременно 50% стоимости жилья – поручительства и/или залог имущества более – залог приобретаемого жилья. Договор может быть заключен с созаемщиками (супруги и родители)
СЕВЕРГАЗБАНК	от 100	70	15	до 27 лет	Залог недвижимости, в том числе приобретаемой квартиры или дома. Договор может быть заключен с созаемщиками

При приобретении квартиры предусмотрены значительные налоговые льготы, а также все суммы, направляемые на погашение процентов по ипотечному кредиту, вычитаются из налогооблагаемого дохода.

Рассмотрение заявки на получение кредита происходит в трехнедельный срок после представления документов. Заемщиками могут выступать несколько человек, правда, при расчете платежеспособности будет приниматься во внимание их совокупный доход.

Договор о предоставлении кредита должен быть удостоверен у нотариуса, поэтому заемщик оплачивает пошлину (1,5 процента от стоимости приобретаемой квартиры). Обязательным условием предоставления кредита является оформление договора страхования (процент от стоимости сделки). Получающий кредит также берет на себя оплату услуг банка. Точный размер дополнительных расходов уточняет сотрудник ОПТбанка.

## СБЕРБАНК

**Кредит на покупку недвижимости.** Кредит выдается на приобретение, строительство, реконструкцию или ремонт не-

покупки недвижимости. В качестве обеспечения принимаются поручительства платежеспособных граждан, объекты недвижимости, ценные бумаги, транспортные средства, другое личное имущество.

Банк не требует обязательного оформления недвижимости в залог по кредитам, чей размер не превышает одновременно 50 процентов покупной стоимости жилья и 25 тыс. долларов США (рублевого эквивалента). В данном случае достаточно поручительств двух платежеспособных граждан. По данным кредитам клиент не несет дополнительных затрат – 1,5 процента нотариусу от стоимости квартиры и платы по договору страхования.

Помимо зарплаты банк может учесть в качестве официальных доходов заработка по совместительству или в других местах работы, доходы от частной практики, доход супруга (супруги), сумму пенсии, досрочно назначенной по старости.

**Кредит «Молодая семья».** Основные условия сходны с кредитом на недвижимость, но отличаются преимуществами для заемщика – молодой семье, то есть в которой хотя бы один из супругов не достиг 30 лет, а также неполной семьи с

По кредиту «Молодая семья» банк готов предоставлять отсрочки в погашении основного долга с увеличением срока кредитования на два года (в период строительства жилья), на три года (при рождении ребенка). В итоге кредит может быть предоставлен на 20 лет.

**Ипотечный кредит.** В отличие от кредитов на недвижимость и «Молодая семья» ипотечный предоставляется заемщику на покупку квартиры в доме, строительство которого ведется застройщиком на кредиты Сбербанка. Кредитование осуществляется в рамках договора о сотрудничестве с застройщиком. При этом сумма кредита может быть до 90 процентов от стоимости нового жилья. Обеспечением по нему является залог имущественных прав по договору инвестирования или построенной квартиры, поручительства совершеннолетних членов семьи заемщика, которые будут зарегистрированы в новом жилье.

## СЕВЕРГАЗБАНК

Кредит предоставляется на покупку жилья под залог приобретаемой квартиры или дома. У человека должно быть как минимум 30 процентов от

то доходы всех этих людей включаются в совокупный учитываются при расчете максимальной суммы кредита.

Заемщик ищет квартиру самостоятельно либо с помощью риелторской компании, которая поможет оформить все документы на приобретаемую недвижимость. После выбора жилья за счет средств клиента проводится оценка рыночной стоимости квартиры. Одновременно страховая компания совершает предварительную экспертизу недвижимости и состояние заемщика, чтобы после регистрации сделки оформить договор страхования. Затем банк осуществляет правовую оценку документов, представленных на предлагаемую недвижимость.

Договор о предоставлении кредита удостоверяется у нотариуса, поэтому заемщик оплачивает пошлину (1,5 процента от стоимости приобретаемой квартиры). Обязательным условием кредитования является оформление договора страхования (процент от стоимости сделки). Получающий кредит также берет на себя оплату услуг банка. Точный размер дополнительных расходов уточняет сотрудник банка.

Евгений СОЛОВЬЕВ