

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

ИПОТЕКА – ЭТО КРЕДИТ, КОТОРЫЙ ВЫДАЕТСЯ НА ПОКУПКУ ГОТОВОГО ИЛИ СТРОЯЩЕГОСЯ ЖИЛЬЯ. ОБЕСПЕЧЕНИЕМ ПО КРЕДИТУ (ГАРАНТИЕЙ ЕГО ВОЗВРАТА) СЛУЖИТ ПРИОБРЕТАЕМАЯ КВАРТИРА. ОНА ОСТАЕТСЯ В ЗАЛОГЕ У БАНКА ДО МОМЕНТА ПОГАШЕНИЯ ВАМИ КРЕДИТА. ЭТО ОЗНАЧАЕТ, ЧТО ВЫ НЕ МОЖЕТЕ ПРОДАТЬ, ОБМЕНЯТЬ, ПОДАРИТЬ ИЛИ КАКИМ-ЛИБО ЕЩЕ РАСПОРЯДИТЬСЯ ЭТОЙ КВАРТИРОЙ БЕЗ РАЗРЕШЕНИЯ БАНКА, ПОКА НЕ ВЫПЛАТИТЕ КРЕДИТ. ЕДИНСТВЕННОЕ ИСКЛЮЧЕНИЕ: ИПОТЕКА НЕ ОГРАНИЧИВАЕТ ПРАВО ЗАВЕЩАТЬ КВАРТИРУ.



При оформлении кредитного договора определяется полная стоимость кредита и составляется график платежей. Закон обязывает банки раскрывать полную стоимость кредита или его эффективную ставку, в которой учтены в том числе связанные с оформлением кредита расходы (в частности, на оценку стоимости квартиры и страхование).

Платеж по кредиту включает в себя выплату как части основной суммы долга, так и начисленных по нему процентов. Платежи бывают дифференцированными и аннуитетными.

При аннуитетных платежах сумма ежемесячных выплат одинакова весь период погашения кредита. При этом первые годы (или месяцы) такой платеж может почти полностью состоять из выплат процентов. Сама сумма долга в первое время уменьшаться, несмотря на платежи, почти не будет. Ближе к концу срока, наоборот, основную часть платежа будут составлять выплаты по долгу.

РАЗМЕР

ДИФФЕРЕНЦИРОВАННОГО ПЛАТЕЖА НЕОДИНАКОВ: ОН

МАКСИМАЛЕН В ПЕРВЫЕ ГОДЫ (ИЛИ МЕСЯЦЫ) И УМЕНЬШАЕТСЯ

К КОНЦУ СРОКА.

Сумма долга уменьшается пропорционально, а проценты

начисляются на оставшуюся часть долга. При той же сумме кредита и процентной ставке переплата по аннуитетным платежам выше, чем по дифференцированным, т. е. процентов банку вы заплатите больше. В то же время при таком же сроке кредита и ставке аннуитетный платеж позволяет рассчитывать на получение большей суммы кредита. Как правило, банки устанавливают аннуитетные платежи по ипотеке.

Общую сумму переплат можно сокращать за счет частичного досрочного погашения кредита. В этом случае вы, помимо ежемесячного установленного договором платежа, вносите дополнительную сумму, которая полностью идет на погашение основной суммы долга. Как правило, банки в договоре устанавливают минимальный размер такого досрочного платежа. При аннуитетных платежах можно существенно сэкономить на процентах, если использовать частичное досрочное погашение в первые годы.

За просрочку платежа придется платить пени (сумма за каждый день просрочки) и штрафы (разовая сумма за нарушение условий кредитного договора): их размеры установлены в договоре об ипотеке. Если заемщик не исполняет свои обязательства по договору, банк может через суд обратиться на квартиру взыскание.

Кредит можно реструктурировать:

- уменьшить ежемесячный платеж за счет увеличения срока выплат (но тогда вы переплатите за него больше);
- взять новый кредит по более низкой ставке (рефинансировать) и погасить прежний, менее выгодный кредит;
- направить материнский капитал на частичное погашение ипотеки и тем самым уменьшить размер оставшихся выплат.

Помимо платежей по кредиту ежегодно придется платить по договору страхования. В ипотечное страхование, как правило, входит:

- страхование жизни и трудоспособности получателя кредита;
- страхование собственно квартиры от пожаров, аварий, стихийных бедствий, взрывов и прочих неприятностей, делающих квартиру физически непригодной для жизни;
- страхование титула, то есть риска утраты права собственности на квартиру, если ее продажа вам будет признана судом недействительной. Например, может выясниться, что продавец был недееспособным или один супруг продал без согласия другого квартиру, которая являлась общим имуществом.

Выгодоприобретателем во всех этих случаях является банк. Это означает, что если с вами что-то случится, или сгорит квартира (предмет залога), или вас лишат права собственности на нее по суду, страховая компания за вас заплатит банку оставшуюся сумму долга.