

ЖИЛЬЕ

ЕСЛИ ТВОЯ КВАРТИРА — НЕ ТВОЯ

Квартира в займы ■
Продать нельзя, но
можно сдавать
и прописывать
новых жильцов

ТАТЬЯНА ШАГИНЯ

Возможность купить квартиру, заняв деньги у банка, прельщает многих. Однако даже если вам удастся получить ипотечный кредит, что сейчас непросто, вы не сможете делать с жильем все, что вам заблагорассудится. О том, насколько мы хозяева таких квартир, «Сегодня» выяснила у представителей банков и юристов. Чтобы обезопасить себя и учесть возможные риски, каждый банк составляет детальный ипотечный договор. Бесплезно пытаться внести свои поправки в этот документ: вы либо примете жестко оговоренные условия, либо — нет, и тогда не получите займа. Если же подписали договор и купили жилье в займы, то вы (а не банк-кредитор) становитесь его собственником, но... отнюдь не полноправным. Разумеется, банк прежде всего интересуется регулярные ежемесячные выплаты по кредиту, за нарушение графика с вас будут взимать пеню. Но кроме того, обо всех действиях, связанных с предметом залога (квартирой) вы должны будете сообщать банку. Он заинтересован, чтобы не были ущемлены его интересы: вследствие «усовершенствований» квартира не должна подешеветь.



О. Локтев

НАШ РЕБЕНОК
ОКАЗАЛСЯ «БОМЖОМ»

► Заключая ипотечный договор с банком, буквально под лупой рассматривайте все положения документа: наиболее неудобные для клиента часто напечатаны мелким шрифтом. Возьмите договор домой и там не спеша изучите. Иначе, например, можете оказаться в ситуации, описанной нашим читателем Сергеем Савенко. «Три года назад мы с женой купили в кредит 1-ком. квартиру. Банк на удивление очень быстро дал «добро». Закрыв глаза и на мизерную сумму в справке об официальных доходах, ведь я сказал, что основной заработок получаю «по-черному», в конверте. Спустя 2 года у нас родился сынишка. Естественно, мы захотели его к себе прописать. Но оказалось, что сделать это невозможно: в ипотечном договоре есть условие, что мы не имеем права прописывать в квартиру несовершеннолетних. Когда оформляли квартиру, так были рады согласию банка, что не обратили внимания на этот важный пункт. Да и ребенка тогда даже «в проекте» не было. Теперь формально наш сын — бомж, и останется им до тех пор, пока мы полностью не рассчитаемся с кредитором. Люди, внимательно читайте договор!»

ЧТО МОЖНО ДЕЛАТЬ С ЭТИМ ЖИЛЬЕМ

■ Прав у владельцев «кредитных» квартир немало, а именно — все, что входит в понятия «владеть» и «пользоваться». Правда, в каждом случае существуют оговорки.

► **СДАВАТЬ** квартиру, купленную в кредит, можно. Но, согласно любому ипотечному договору, о том, что хозяин хочет на квартире заработать, он должен известить банк. Для этого надо написать заявление в банк и предоставить договор на аренду. В течение нескольких дней заявление рассмотрят и, как правило, дадут «добро». При этом банк не претендует на доход, полученный от сдачи квартиры. Банк как залогодержатель (залог — ваша квартира) интересуют лишь два условия: чтобы срок аренды не превышал срок выплаты ипотечного кредита и чтобы квартира не пострадала от постояльцев. Конечно, можно утаить факт сдачи — приходиться с проверкой никто не будет. Но в этом случае вы нарушите ипотечный договор и, если сдача в аренду все же «всплывет», банк имеет право применить штрафные санкции.

► **РЕМОНТИРОВАТЬ** жилье разрешается. При этом банк должен быть поставлен в известность только в случае перепланировки: если меняется метраж жилой площади, что влечет за



собой изменения в справке-характеристике, выдаваемой бюро технической инвентаризации. Обыкновенный, пусть и евроремонт (выравнивание стен, замена сантехники, реставрация пола), залогодержателя не интересует. В случае же перепланировки хозяин должен предоставить банку детальный проект изменений и заявление с просьбой их разрешить. Юристы банка изучат проект, исходя из интересов кредитора: цена квартиры не должна уменьшиться. При одобрении проекта банк выдает разрешение, которое прилагается к пакету документов, необходимому при стандартной процедуре узаконивания «перекройки».

► **РЕГИСТРИРОВАТЬ** (прописывать) новых жильцов в «займной» квартире можно. При этом надо уведомить банк и предоставить паспортные данные таких обитателей. Но и тут могут возникнуть проблемы. Например, некоторые банки в ипотечном договоре запрещают прописывать несовершеннолетних: если потом заемщик окажется несостоятельным и дело дойдет до принудительной продажи квартиры, органы опеки могут не дать разрешения на то, чтобы ребенок оказался бездомным. Взрослых регистрировать — пожалуйста: они не несут ответственности за погашение кредита, тут в ответе только хозяин квартиры.

► **ЗАВЕЩАТЬ** такую квартиру также разрешается. Для этого необходимо письменно извещать об этом банк, а... возразить он не имеет права! Однако до вступления в действие завещания обязательства перед кредитором по-прежнему несете вы. Когда же новый пользователь вступит в право наследования, он либо согласится выполнять условия кредита (в таком случае ипотечный договор переоформят на него), либо откажется. Тогда банк продаст квартиру «с молотка», заберет свои проценты по кредиту, а оставшееся отдаст наследнику.

НЕ ПОГАСИШЬ — НЕ ПРОДАШЬ

■ При покупке квартиры в кредит она заносится в госреестр ипотеки и... на нее накладывает вето на отчуждение. Впрочем, продать такую квартиру все же можно. Для этого нужно досрочно выплатить всю сумму кредита и получить право распоряжаться жильем. Либо привести будущего покупателя и

нотариуса в банк и совершить сделку по такой схеме: покупатель расплачивается с банком (оставшаяся по кредиту сумма) и с продавцом (деньги, которые были выплачены в счет погашения тела кредита), а нотариус выводит квартиру из залога, и в тот же день оформляется сделка купли-продажи.

РЕКЛАМА

Skoda Opel Chevrolet Hyundai Kia Daewoo Chery ГАЗ ВАЗ

Авто Кредит Центр вул. Маршала Матвиевского, 3 КРЕДОБАНК РКО BP GROUP

(044) 464-7709 8 800 500-8-500

Будь-яке авто в кредит-легко!

Toyota Mitsubishi Subaru У НАС € ВСЕ! Lexus Acura Mercedes

лицензия ИБУ №43 від 27.01.2006