

Що треба знати, щоб узяти кредит на житло? ➤ МОМЕНТ №3

Для початку слід знати, що кредити для купівлі житла називаються іпотечними, тобто такими, що видаються під заставу нерухомості. Причому у більшості випадків предметом застави виступає не та квартира або будь-яка нерухомість, яка є у позичальника на момент отримання кредиту, а та, яку він збирається купити за рахунок кредиту. Таким чином у разі несплати кредиту банк може погасити його за рахунок саме того житла, на придбання якого особа брала кредит.

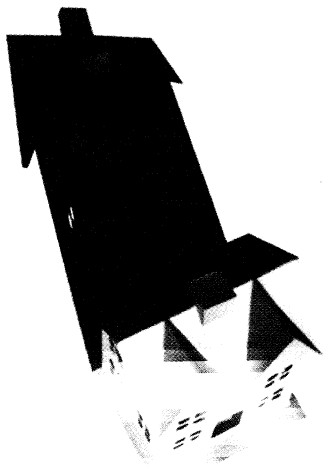
Спочатку потрібно обрати відповідний банк. Не соромтеся відразу запитати, чим саме в цьому банку краще, ніж у інших. Після того, як фінансову установу обрано, складається заява на одержання житлового іпотечного кредиту. При цьому заповнення заяви само по собі ще не є гарантією видачі кредиту.

Працівники банку, приймаючи рішення, враховуватимуть усі обставини. От, наприклад, позичальник за іпотечним кредитом обов'язково повинен мати постійне місце роботи і стабільний рівень прибутків. Крім довідки про доходи за останні 6 місяців, банкіри навіть спробують оцінити перспективи кар'єрного росту позичальника. Для цього можуть запросити і послужний список за останні п'ять років. Слід зазначити, що у разі видачі кредитів банки враховують тільки легальні доходи. Якщо ви отримуєте заробітну плату в конверті, або вам може допомогти ваш «американський дядечко» - доходами вважатися не буде.

Після того, як інформація про ваш легальний дохід вивчена, банк розгляне ваші фінансові витрати і зобов'язання. Це і розмір комунальних платежів за житло, що купується за рахунок кредиту (адже з моменту придбання квартири позичальникові доведеться за неї платити). Враховуються суми, що витрачаються на податки, виплати за іншими кредитами, якщо вони у вас є; послуги зв'язку, страховки, витрати на відпу-

Якщо подивитися на ціни оренди житла, то стане ясно — доцільніше взяти кредит у банку. Але придбати квартиру в кредит і укласти договір з банком на тривалий строк трохи ризиковано. Допоможіть стати більш підкованим у цій ситуації. Які несподіванки очікують гид час укладення договору кредитування з банком?

**В. Борзунок,
Київська обл.**



Продавець житла надає:

1. Копію паспорта продавця та інших співвласників житла.
2. Копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера.
3. Копію правовстановлюючого документа на житло.
4. Копію дозволу опікунської ради на відчуження житла та свідоцтва про народження дитини, якщо вона прописана або є співвласником житла.
5. Копію державного акта на право власності на землю, якщо об'єктом продажу є приватний будинок.
6. Копію витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно (довідки-характеристики БТІ або іншого документа згідно з чинним законодавством).
7. Копію технічного паспорта на житло.
8. Копію довідки про прописаних осіб (форма №3) із житлово-експлуатаційної організації (ЖЕО, ЖЕК).

На основі всіх отриманих даних банк оцінює платоспроможність позичальника і визначає максимальний розмір кредиту, що може бути йому наданий. Він розраховується таким чином, щоб сума щомісячного платежу з кредиту не перевищувала 40 відсотків місячного доходу позичальника. В іншому випадку потрібно або збільшувати термін погашення кредиту, або зменшувати суму. Щоб переконатися у фінансовій дисциплінованості позичальника, банк може зажадати від нього так звану кредитну історію: документи, що підтверджують повноту і своєчасність сплати податків і повернення кредитів за останні три роки, а також дані про опла-

ту комунальних послуг і мобільно-го зв'язку за останній рік.

Хочеться також додати, що позичальниками можуть бути особи, які досягли віку 18 років та не старші 60 років. У день нотаріального оформлення іпотечного договору необхідна присутність дружини та чоловіка для оформлення письмової згоди на іпотеку. Також відповідно до Закону України «Про іпотеку» квартира, що перебуває в іпотеці, має бути застрахована. Іпотечний договір та страховий поліс оформлюються одночасно в приміщенні банку. В день оформлення кредиту Позичальник повинен внести в касу банку грошові кошти для сплати держмита, реєстраційних та нотаріальних послуг, страхового платежу, послуг БТІ. До повного погашення кредиту, сплати процентів за користування кредитом та інших зобов'язань Позичальника банк накладає заборону вщучуження квартири в єдиному реєстрі заборон вщучуження нерухомого майна. Позичальник не має права здійснювати перепланування квартири та переобладнувати системи водопостачання, опалення та каналізації.

Позичальник має право письмово попереджати банк про можливе невиконання зобов'язань за кредитом і зобов'язаний письмово інформувати банк про зміну місця проживання, адреси поштових відправлень та номерів контактних телефонів, паспортних даних, ідентифікаційного номера, а також про виникнення загрози зриву строків виконання зобов'язань за Договором про іпотечний кредит.

Видаючи кредити, фінансові установи розраховують на певний прибуток протягом конкретного періоду. Тому хочеться застерегти: коли ви погашаєте кредит швидше, ніж мали б це зробити, банк має право встановити штрафні санкції за дострокове повернення грошей.

ВЕСЕЛА :ПЕРЕРВА

Блондинка оформлює кредит. Менеджер:
- Ось тут суму запишіть цифрами.

Блондинка написала.
- А ось тут - літерами!
— Ні, ну, ви при своєму розумі? Як я цифри літерами напишу?

стку, освіту, медичну страховку позичальника і членів його родини.

Позичальник повинен надати такі документи:

1. Паспорт позичальника (громадянина України).
2. За наявності інших майбутніх співвласників житла - їх паспорти.
3. Довідка про присвоєння ідентифікаційного номера.
4. Свідоцтво про одруження або свідоцтво про розлучення (за наявності).
5. Довідка з місця роботи із зазначенням суми нарахованого доходу за останні 6 місяців з помісячною розбивкою та /або декларація про доходи, завірена податковою інспекцією.
6. Витяг з трудової книжки позичальника про місце роботи за останні три роки або ксерокопія трудової книжки, засвідчена відділом кадрів (необов'язково).