



А.И. Соколов



ВЗЯТЬ

И (НЕ) ПЛАТИТЬ

ИПОТЕКУ

А. И. Соколов

Взять и (не) платить ипотеку

«Лучшее Решение»

2023

УДК 336
ББК 65.262

Соколов А. И.

Взять и (не) платить ипотеку / А. И. Соколов — «Лучшее
Решение», 2023

ISBN 978-5-6040511-6-0

В книге доступным языком рассказывается об азах ипотечного кредитования для физических лиц. Описываются наиболее распространённые схемы и графики платежей. Рассмотрены вопросы досрочного расторжения договоров, раздел ипотечной квартиры при разводе и другие ситуации, которые часто возникают в жизни. Даны практические рекомендации по общению с банками-кредиторами в конфликтных ситуациях. Книга будет интересна широкому кругу читателей, которые планируют брать жильё в ипотеку или уже имеют ипотечные кредиты. В формате PDF А4 сохранен издательский макет книги.

УДК 336
ББК 65.262

ISBN 978-5-6040511-6-0

© Соколов А. И., 2023
© Лучшее Решение, 2023

Содержание

1. Основные понятия ипотечного кредитования	5
2. Типовые виды графиков платежей	8
Конец ознакомительного фрагмента.	9

А. И. Соколов

Взять и (не) платить ипотеку

1. Основные понятия ипотечного кредитования

Ипотечное кредитование (в просторечии «ипотека») – долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земельных участков, производственных и жилых зданий, помещений, квартир.

Самый распространённый вариант использования ипотеки в России – это покупка физическим лицом квартиры в кредит. Закладывается при этом, как правило, вновь покупаемое жильё, хотя можно заложить и уже имеющуюся в собственности квартиру. При ипотеке недвижимости орган, регистрирующий сделки (Росреестр), делает соответствующие записи о том, что имущество обременено залогом.

А вот определение ипотеки из Большой Советской энциклопедии:



Доля правды в этом определении тоже есть ☺.

В последние годы в России предложение ипотечного кредитования сопровождает все процессы, связанные с недвижимостью. В ипотеку продаётся более половины новых квартир от застройщиков и большая часть квартир, продаваемых на вторичном рынке.

По состоянию на 1 января 2019 населению выдано кредитов на сумму более 14,4 трлн. руб. Это огромная задолженность. В том числе задолженность по ипотечным кредитам составляет более 6,4 трлн. руб. Это очень и очень много.

Такая закредитованность населения является системным риском как для банковской системы, так и для экономики в целом.

Общий информационный фон в СМИ и реклама банковских продуктов создают иллюзию дешевизны ипотечных займов: когда-то ипотека стоила 18 % годовых, а сейчас ее можно взять и за 10 %. Только реклама забывает сказать, что даже при такой «низкой» ставке вы за длительный срок действия ипотечного кредита покупаете минимум две квартиры: одну себе и одну банку (в виде процентов по кредиту).

Основные термины, используемые в кредитовании:

Кредит – передача во временное пользование оговоренного количества денег на условия платности и возвратности.

Заём (займ – неправильно) – передача на условиях возвратности денег или других ценностей во временное пользование. Обычно считается, что заём в отличие от кредита является беспроцентным.

Заёмщик – сторона по кредитным отношениям, получающая кредит и принимающая на себя обязательство возвратить в установленный срок тело кредита и уплатить процент за время пользования кредитными средствами.

Кредитор – сторона в кредитных отношениях, предоставляющая средства (кредитные ресурсы) на условиях возвратности, срочности и платности. Предоставление кредитных ресурсов в денежной форме называется ссудой, которая погашается денежным платежом.

Кредитный договор – договор между кредитором и заёмщиком, в соответствии с которым банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заёмщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заёмщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на неё. Основной договор в кредитной сделке. Все остальные договоры заключаются во исполнение или в поддержку кредитного договора.

Поручитель – сторона договора поручительства, которая заключением этого договора берёт на себя обязательство отвечать перед кредитором должника за исполнение последним его основного обязательства полностью или частично.

Залог – имущество или другие ценности, находящиеся в собственности залогодателя и служащие частичным или полным обеспечением, гарантирующим погашение займа или иных обязательств.

Срок кредитования – Срок полного погашения заёмщиком своих обязательств по кредитному договору.

Процентная ставка (процент по кредиту) – сумма, указанная в процентном выражении к сумме кредита, которую платит получатель кредита за пользование им в расчёте на определённый период. Иными словами – это стоимость пользования деньгами. Обычно выражается в виде количества процентов в год (процентов годовых).

Досрочное погашение кредита – это процесс преждевременного прекращения действия кредитного договора с кредитной организацией путем оплаты всей суммы долга.

Просроченная задолженность – это обязательства, не погашенные в срок, зафиксированный договором или установленный действующим законодательством.

2. Типовые виды графиков платежей

В ипотечном кредитовании, как и в других видах кредитования, обычно принято обслуживать задолженность 1 раз в месяц. При этом уплачиваются проценты за месяц и погашается часть основного долга по кредиту.

В основном используются 4 вида графиков платежей:

1. Убывающий (дифференцированный). Сумма основного долга погашается равномерно каждый месяц, а сумма процентов уменьшается за счёт уменьшения остатка основного долга. За счёт этого в начале платежи больше, в конце – меньше.

2. Равномерный (аннуитетный). Суммы всех выплат одинаковые в течение срока кредитования.

3. Возрастающий. Суммы выплат в начале меньше, в конце – больше. Используется редко.

4. Индивидуальный. Суммы могут отличаться от месяца к месяцу как в большую, так и в меньшую сторону. Используется редко.

Последние два вида графиков на практике применяются крайне редко. Нужно привести очень весомые аргументы в переговорах с банком, чтобы банк согласовал такой график.

Самый простой для понимания график платежей – равномерный. Но он не самый выгодный.

Самый выгодный для заёмщика график – убывающий. В этом случае минимальна сумма выплаты процентов. Причём чем круче изменение суммы выплаты из месяца в месяц, тем выгоднее.

Если вы только планируете брать ипотечный кредит, то не поленитесь, найдите в интернете кредитный калькулятор (их много), на котором сразу можно посчитать будущие платежи. И сразу оцените свои возможности по платежам.

Любой банк ориентируется на строгие предписания, которые гласят: расходы по кредитным обязательствам клиента не должны превышать 40–50 % от размера его ежемесячного заработка при условии, что оставшейся суммы должно хватать на жизнь, в т. ч. на содержание детей и т. д. с учётом прожиточного минимума. Да и вы сами должны реально оценить сможете ли вы много лет существовать, если ваши доходы сразу уменьшатся на величину платежей по кредиту.

Причём, оценка платёжеспособности производится с учётом всех имеющихся у заёмщика кредитов. И может оказаться, что телефон, купленный вчера в кредит, закроет вам дорогу к приобретению квартиры.

Так что заранее оценивайте свои шансы на получение кредита. Отказ по причине недостаточной платёжеспособности банками даётся довольно часто. И такие отказы фиксируются в бюро кредитных историй, что ухудшает эту историю. Как искать кредит будет написано в следующих главах.

Сравним два варианта ипотеки с двумя видами графиков по кредиту на одних и тех же начальных условиях, на круглую сумму в 1 млн. руб., один на 10 лет, второй – на 20 лет.

Количество строк в графиках сокращено до 1 года в начале и 1 года в конце для экономии места в книге.

1. Кредит на 10 лет.

Сумма кредита, руб. **1 000 000,00**

Ставка, % годовых **12,0**

Срок кредита, месяцы **120 (10 лет)**

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.