



А.И. Соколов



ВЗЯТЬ

И (НЕ) ПЛАТИТЬ

ИПОТЕКУ



Санкт-Петербург
2019г.

УДК 336

ББК 65.262

С594



Санкт-Петербург, Издательство "Лучшее Решение", 2019г.

Издатель: ООО "Лучшее Решение" (ОГРН: 1137847462367, ИНН: 7804521052)

www.полезныекниги.рф

Соколов А.И.

"Взять и (не) платить ипотеку"

ISBN 978-5-6040511-6-0

38 стр.

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.

Возрастная категория: 16+

ISBN 978-5-6040511-6-0



9 785604 051160

Соколов А.И. "Взять и (не) платить ипотеку"

Содержание:

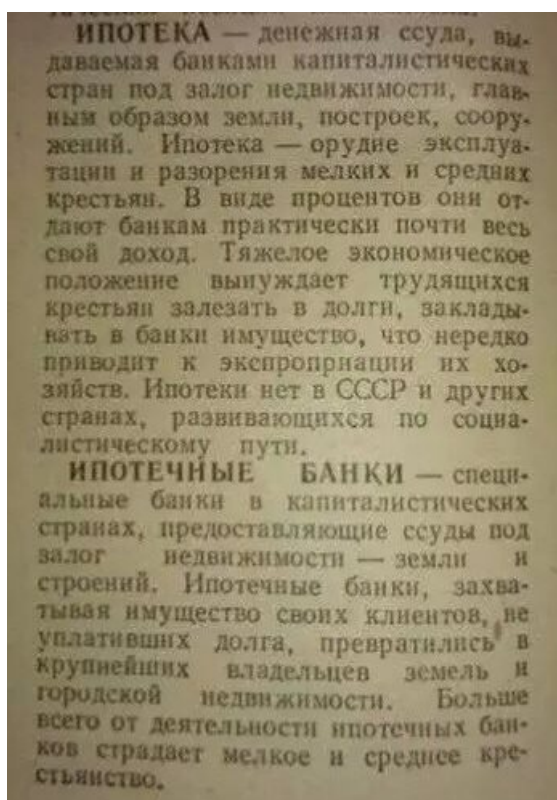
№	Статья	Стр.
1.	Основные понятия ипотечного кредитования	3
2.	Типовые варианты графиков платежей	5
3.	Валютная ипотека	9
4.	Рефинансирование ипотечных кредитов	11
5.	Досрочное закрытие ипотечного кредита	12
6.	Ипотека или аренда. Что выгоднее	14
7.	Налоговый вычет при покупке недвижимости в ипотеку	15
8.	Кредитные посредники	18
9.	Бюро кредитных историй	19
10.	Как искать кредит в банке в зависимости от кредитной истории	21
11.	Покупка в ипотеку долей в квартире	24
12.	Покупка в ипотеку загородного жилья	25
13.	Покупка залоговой недвижимости у банка	26
14.	Регистрация и снятие с регистрации в ипотечной квартире	28
15.	Раздел ипотечных обязательств при разводе	29
16.	Ответственность за невозврат кредита	31
17.	Способы взыскания задолженности по ипотечному кредиту	33
18.	Банкротство физических лиц	34
19.	Заключение	36
20.	Кредитный юмор	37

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 оговорённого 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)**

Номер платежа	Равномерный (аннуитетный) платеж				Убывающий (дифференцированный) платеж			
	Всего	В погашение долга	В погашение процентов	Остаток долга после платежа	Всего	В погашение долга	В погашение процентов	Остаток долга после платежа
Всего:	1 720 777,97	1 000 000,00	720 777,97		1 605 000,24	1 000 000,00	605 000,24	
1	14 348,00	4 156,22	10 191,78	995 843,78	18 333,33	8 333,33	10 000,00	991 666,67
2	14 348,00	5 180,78	9 167,22	990 663,00	18 250,00	8 333,33	9 916,67	983 333,34
3	14 348,00	4 251,38	10 096,62	986 411,62	18 166,66	8 333,33	9 833,33	975 000,01
4	14 348,00	4 619,01	9 728,99	981 792,61	18 083,33	8 333,33	9 750,00	966 666,68
5	14 348,00	4 341,78	10 006,22	977 450,83	18 000,00	8 333,33	9 666,67	958 333,35
6	14 348,00	4 707,39	9 640,61	972 743,44	17 916,66	8 333,33	9 583,33	950 000,02
7	14 348,00	4 434,01	9 913,99	968 309,43	17 833,33	8 333,33	9 500,00	941 666,69
8	14 348,00	4 479,20	9 868,80	963 830,23	17 750,00	8 333,33	9 416,67	933 333,36
9	14 348,00	4 841,73	9 506,27	958 988,50	17 666,66	8 333,33	9 333,33	925 000,03
10	14 348,00	4 574,20	9 773,80	954 414,30	17 583,33	8 333,33	9 250,00	916 666,70
11	14 348,00	4 934,60	9 413,40	949 479,70	17 500,00	8 333,33	9 166,67	908 333,37
12	14 348,00	4 697,55	9 650,45	944 782,15	17 416,66	8 333,33	9 083,33	900 000,04
...								
108	14 348,00	12 587,35	1 760,65	160 638,04	9 416,67	8 333,33	1 083,34	100 000,36
109	14 348,00	12 715,29	1 632,71	147 922,75	9 333,33	8 333,33	1 000,00	91 667,03
110	14 348,00	12 941,52	1 406,48	134 981,23	9 250,00	8 333,33	916,67	83 333,70
111	14 348,00	12 976,06	1 371,94	122 005,17	9 166,67	8 333,33	833,34	75 000,37
112	14 348,00	13 147,95	1 200,05	108 857,22	9 083,33	8 333,33	750,00	66 667,04
113	14 348,00	13 241,58	1 106,42	95 615,64	9 000,00	8 333,33	666,67	58 333,71
114	14 348,00	13 407,52	940,48	82 208,12	8 916,67	8 333,33	583,34	50 000,38
115	14 348,00	13 512,44	835,56	68 695,68	8 833,33	8 333,33	500,00	41 667,05
116	14 348,00	13 649,78	698,22	55 045,90	8 750,00	8 333,33	416,67	33 333,72
117	14 348,00	13 806,56	541,44	41 239,34	8 666,67	8 333,33	333,34	25 000,39

118	14 348,00	13 928,85	419,15	27 310,49	8 583,33	8 333,33	250,00	16 667,06
119	14 348,00	14 079,37	268,63	13 231,12	8 500,00	8 333,33	166,67	8 333,73
120	13 365,97	13 231,12	134,85	0,00	8 416,67	8 333,33	83,34	0,40

Как видно, график с убывающими платежами оказался на 115 тыс. руб. дешевле, а это платежи за 8 месяцев или 11,5% от начальной суммы кредита.

Разница будет ещё более заметна при увеличении процентной ставки и при увеличении срока кредитования.

2. Кредит на 20 лет.

Сумма кредита, руб. **1 000 000,00**

Ставка, % годовых **12,0**

Срок кредита, месяцы **240 (20 лет)**

Номер платежа	Равномерный (аннуитетный) платеж				Убывающий (дифференцированный) платеж			
	Всего	В погашение долга	В погашение процентов	Остаток долга после платежа	Всего	В погашение долга	В погашение процентов	Остаток долга после платежа
Всего:	2 639 912,49	1 000 000,00	1 639 912,49		2 204 999,08	1 000 000,00	1 204 999,08	
1	11 011,00	819,22	10 191,78	999 180,78	14 166,67	4 166,67	10 000,00	995 833,33
2	11 011,00	1 813,06	9 197,94	997 367,72	14 125,00	4 166,67	9 958,33	991 666,66
3	11 011,00	846,05	10 164,95	996 521,67	14 083,34	4 166,67	9 916,67	987 499,99
4	11 011,00	1 182,29	9 828,71	995 339,38	14 041,67	4 166,67	9 875,00	983 333,32
5	11 011,00	866,72	10 144,28	994 472,66	14 000,00	4 166,67	9 833,33	979 166,65
6	11 011,00	1 202,50	9 808,50	993 270,16	13 958,34	4 166,67	9 791,67	974 999,98
7	11 011,00	887,81	10 123,19	992 382,35	13 916,67	4 166,67	9 750,00	970 833,31
8	11 011,00	896,86	10 114,14	991 485,49	13 875,00	4 166,67	9 708,33	966 666,64
9	11 011,00	1 231,97	9 779,03	990 253,52	13 833,34	4 166,67	9 666,67	962 499,97
10	11 011,00	918,55	10 092,45	989 334,97	13 791,67	4 166,67	9 625,00	958 333,30
11	11 011,00	1 253,18	9 757,82	988 081,79	13 750,00	4 166,67	9 583,33	954 166,63
12	11 011,00	968,20	10 042,80	987 113,59	13 708,34	4 166,67	9 541,67	949 999,96
...								
229	11 011,00	9 772,28	1 238,72	111 769,17	4 666,66	4 166,67	499,99	45 832,57
230	11 011,00	9 982,11	1 028,89	101 787,06	4 625,00	4 166,67	458,33	41 665,90
231	11 011,00	9 973,61	1 037,39	91 813,45	4 583,33	4 166,67	416,66	37 499,23
232	11 011,00	10 105,44	905,56	81 708,01	4 541,66	4 166,67	374,99	33 332,56

233	11 011,00	10 178,25	832,75	71 529,76	4 500,00	4 166,67	333,33	29 165,89
234	11 011,00	10 305,50	705,50	61 224,26	4 458,33	4 166,67	291,66	24 999,22
235	11 011,00	10 387,02	623,98	50 837,24	4 416,66	4 166,67	249,99	20 832,55
236	11 011,00	10 492,88	518,12	40 344,36	4 375,00	4 166,67	208,33	16 665,88
237	11 011,00	10 613,08	397,92	29 731,28	4 333,33	4 166,67	166,66	12 499,21
238	11 011,00	10 707,99	303,01	19 023,29	4 291,66	4 166,67	124,99	8 332,54
239	11 011,00	10 823,37	187,63	8 199,92	4 250,00	4 166,67	83,33	4 165,87
240	8 283,49	8 199,92	83,57	0,00	4 207,53	4 165,87	41,66	0,00

Заметьте, что при сроке кредитования 20 лет разница между равномерным и убывающим будет равна платежам за 3 года и 3 месяца (убывающий график дешевле). Согласитесь, что это уже очень большая разница. Можно убраться с лишним года кабалы только за счёт выбора более рационального графика платежей.

При убывающем платеже считается, что надо "продержаться" первые 4-5 лет. Потом становится легче, т.к. и платежи поменьше будут, да и зарплату скорее всего повысят, хотя бы на величину инфляции.

А ещё заметно, что при кредите на 10 лет платежи, конечно, больше, чем платежи на срок в 20 лет, но вовсе не в 2 раза, как можно себе изначально представить. Если есть возможность платить чуть больше, надо брать кредит на меньший срок. Разница по выплате процентов будет весьма существенная.

И ещё заметьте, что при сроке кредитования в 20 лет общая сумма процентов при любом виде графика платежей превосходит начальную сумму кредиту. Т.е. одну квартиру вы покупаете для себя, а вторую – для банка.

А ведь когда-то для людей делали:

«Для предоставления рабочим, инженерно-техническим работникам и служащим возможности приобретения в собственность жилого дома обязать Центральный Коммунальный Банк выдавать ссуду в размере 8-10 т. руб. покупающим двухкомнатный жилой дом со сроком погашения в 10 лет и 10-12 т. руб. покупающим трехкомнатный жилой дом со сроком погашения в 12 лет с взиманием за пользование ссудой 1% (одного процента) в год».

*- из Постановления Совета Министров СССР
от 25 августа 1946 года*

**Следующие страницы книги
доступны только в полном варианте издания,
который Вы можете приобрести
на сайте.**

Самое интересное ждёт Вас впереди!