

ИПОТЕКА. Пояснительные материалы

Жилищный вопрос, несомненно, был и остается на сегодняшний день одним из самых важных, что доказывает актуальность ипотечных кредитов, которые являются одними из самых распространенных в нашей стране. Это связано с высокой ценой на недвижимость. Большинство потребителей не в состоянии покупать дома и квартиры без привлечения заемных средств. Договоры ипотеки несут в себе множество рисков для заемщика. Об этих рисках следует знать, прежде чем подписывать кредитный договор.

Условия правомерности заключения договора

<i>К финансовой организации</i>	<i>К заемщику</i>
<ol style="list-style-type: none"><i>Наличие лицензии Центрального банка РФ на право заниматься банковской деятельностью</i><i>Доверенность на право подписания договора от имени организации, при этом доверенность должна быть продемонстрирована заемщику по требованию</i><i>Подписание договора от имени головной организации, а не от имени филиала или представительства</i>	<ol style="list-style-type: none"><i>Гражданство РФ</i><i>Постоянная регистрация в регионе присутствия банка</i><i>Заемщик должен иметь достаточный и стабильный доход. Банки охотно дают кредиты, если ежемесячные платежи по ним не превышают 40 % заработной платы Клиента. Если банк сомневается в возможности заемщика своевременно выплатить долг, он может предложить указать в договоре созаемщиков или поручителей.</i><i>Наличие недвижимого и движимого имущества.</i><i>Непрерывный стаж на текущем месте работы должен быть не меньше 6 месяцев (в ряде случаев – не меньше года).</i><i>Как правило, получить ипотечный кредит может гражданин РФ в возрасте:</i> <i>- от 18 лет</i> <i>Предельный возраст заемщика ограничивается его выходом на пенсию (при условии, что к этому моменту кредит должен быть полностью возвращен).</i><i>Желательно наличие собственных средств на первоначальный взнос за жилье, обычно в размере 15-20 % от общей стоимости</i><i>Полная дееспособность</i>

	<p><i>9. Предоставляемые документы:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Паспорт гражданина РФ с отметкой о регистрации</i> • <i>Свидетельство на право собственности на имущество или технический паспорт на автотранспортное средство, обращаемые в ипотеку</i> • <i>Договор о страховании имущества, если банк это требует</i> • <i>Справка с места работы и справка о доходах</i>
--	--

До подписания договора

1. Ипотека дословно означает залог недвижимого имущества. На нашем рынке понятие ипотеки устоялось как выдача кредита на покупку недвижимости с одновременным ее залогом.
2. В силу этого такой кредит может выдать только банк, имеющий лицензию на право заниматься банковской деятельностью.
3. Для оформления ипотеки в банк необходимо предоставить:
 - паспорт и заявление;
 - справку о доходах.

После подписания договора

4. Договор ипотеки после его подписания должен пройти государственную регистрацию. Без такой регистрации он недействителен.
5. Следует иметь в виду, что на недвижимое имущество, находящееся в ипотеке в банке, может быть обращено взыскание вне зависимости от того, имеется ли у Вас еще жилье или нет. На недвижимость под ипотекой обращается взыскание, даже если это единственное жилье заемщика.
6. Недвижимость, на которую установлена ипотека, находится во владении и пользовании лица, взявшего кредит в банке. Иными словами, пока заемщик добросовестно платит ипотеку, банк не вправе требовать его выселения из помещения.
7. Недвижимость, находящуюся под ипотекой, можно продать, но с уведомлением, что оно находится под ипотекой. При этом ипотека переходит на нового собственника.
8. Имущество освобождается от ипотеки после погашения кредита, взятого для ее покупки.