

Уважаемые читатели, сегодняшний выпуск "Домашнего консультанта" мы полностью посвятим тому, как не стать жертвой ипотеки. Надеемся, что следуя нижеперечисленным советам, вы сможете сберечь значительную часть семейного бюджета.

ИПОТЕКА: КАК НЕ ОСТАТЬСЯ У РАЗБИТОГО КОРЫТА



НЕСКОЛЬКО РЕКОМЕНДАЦИЙ КОМПЕТЕНТНЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ

В первую очередь следует отметить, что большинство проблем соинвесторов недостроенных жилых домов возникает из-за того, что они невнимательно читают текст договора, который им предлагают. Не нужно подписывать его не глядя. Да, все договоры — типовые, и не каждая фирма согласится ради одного человека менять установленную форму. Но ведь вы покупаете квартиру, рискуете своими деньгами, причем немалыми. Поэтому необходимо не только найти тот дом, в котором вы хотите жить, но и компанию, условия которой вас устроят. Если есть малейшие сомнения, необходимо обратиться к юристу. Это потребует некоторых финансовых затрат, зато документы посмотрит специалист.

Как только вы выбрали дом, в котором хотите купить квартиру, наведите справки о фирме, которая строит дом и продает квартиры. Если о ее деятельности много негативных отзывов, лучше с подобной фирмой не работать. Если вы не уверены в безопасности собственных средств, связываться с такими партнерами нельзя.

Теперь поговорим о тех условиях, которые обязательно должны присутствовать в договоре для гарантирования ваших прав. В первую очередь необходимо показать всю сумму, которую вы заплатите за квартиру. С точки зрения налогов это невыгодно, зато в случае необходимости позволит суду руководствоваться не только вашими объяснениями, но и документами.

Кроме того, при покупке новостройки потребуйте обозначить в договоре срок передачи квартиры. Разумеется, учитывая специфику сделки, определить точную дату нельзя. Однако если в соответствии с документацией строительство должно закончиться в декабре 2007 года, примерным сроком передачи квартиры можно указать март 2008 года. Также обговорите в договоре дату, после которой обязательство будет считаться неисполненным. Внимательно изучите договор. Если в его тексте обнаружатся пункты, в соответствии с которыми продавец квартиры (инвестор, строительная организация и т. д.) в любом случае (а не только при форс-мажоре) освобождается от ответственности за несвоевременную передачу квартиры, такой договор подписывать нельзя. Это гарантированная потеря денег.

В разделе, посвященном ответственности сторон, нужно предусмотреть сумму, которая будет уплачиваться вам за каждый день просрочки передачи квартиры. Разумно максимально точно указать, какую именно квартиру вы будете покупать: адрес (пусть даже и строительный), подъезд или секцию, этаж (обязательно!), количество комнат и т. д. Следует обговорить все детали, в том числе и наличие балкона. Все эти обстоятельства влияют на цену квартиры.

Проверьте, имеет ли право подписывать договор представитель фирмы-продавца. Если в договоре сказано, что фирму представляет директор, действующий на основании устава, можно не беспокоиться. Во всех остальных случаях требуйте устав фирмы, а также документы, подтверждающие полномочия представителя (доверенности, приказы и т. д.).

В договоре предусматривается четкий механизм передачи квартиры после ввода дома в эксплуатацию и определяется, кто станет заниматься оформлением вашего права собственности на квартиру. Как правило, за относительно небольшую дополнительную плату это делают работники компании-продавца.

Компании не любят раскрывать свои секреты. Будьте настойчивее, иначе вы можете потерять свои деньги, время и нервы. Если вам неудобно лишний раз потребовать от агентства или инвестора документы, тогда лучше вообще не рисковать.

ГЛАВНЫЕ ОШИБКИ ПОЛУЧАТЕЛЕЙ КРЕДИТОВ

1. Ставка на низкий процент.

Привлекательные на первый взгляд условия ипотечной программы могут оказаться отнюдь не такими выгодными для заемщика. Декларируя низкую процентную ставку, банки зачастую компенсируют "упущенную выгоду" за счет разнообразных дополнительных сборов (например, комиссии за ведение сче-

моментов заключаемого договора.

4. Неверный выбор риелтора.

Агент по недвижимости должен понимать, что имеет дело с ипотекой. В противном случае вам не избежать жалоб с его стороны на количество запрашиваемых банком документов, как правило, увеличивающееся в процессе оформления кредита, требований компенсации за за-

"впритык", обязательно оставьте страхового резерва.

7. Беспечность.

При покупке квартиры на вторичном рынке обязательно удостоверьтесь в ее юридической чистоте. Появление через два-три года выплат по кредиту законных владельцев жилья, которое вы считали своим, наверняка не доставит вам радости. С банком в этом случае за вас расплатится страховщик, однако поиски квартиры придется начинать с нуля, а вложенные деньги уже не вернуть.

8. Самоуверенность.

Ваши надежды на то, что теплые отношения с начальством или семейное счастье будут длиться вечно, могут и не оправдаться. Если ваш супруг или супруга выступает в роли созаемщика, до оформления ипотечного кредита задумайтесь о подписании брачного договора: раздел имущества, являющегося предметом ипотеки, довольно хлопотная процедура. Стоит задуматься и о том, как быстро вы сможете в случае чего найти новую работу с приемлемым для погашения кредита уровнем дохода.

9. Забывчивость.

Старайтесь погашать кредит без задержек. За каждый день просрочки начисляется штраф (0,2—0,5 процента от суммы пропущенного платежа). А при регулярных задержках, даже незначительных (к примеру, на пару дней трижды в течение года), банк может потребовать досрочного погашения кредита в полном объеме. Кроме того, аккуратность при внесении ежемесячных платежей создает вам репутацию, которая в будущем может сослужить хорошую службу — при возникновении действительно серьезных проблем банк скорее пойдет навстречу дисциплинированному заемщику.

10. Ипотека сама по себе.

Кредит под залог жилья как таковой многие (в том числе "опытные" заемщики) склонны считать самой большой ошибкой. Если у вас есть возможность купить квартиру без ипотеки, стоит ею воспользоваться. Помимо того, что на оформление кредита вы потратите массу времени, денег и нервов, выплата процентов увеличит стоимость квартиры в итоге в два-три раза.

Дина ЯГУПОВА.

Материал подготовлен с использованием публикаций юридических изданий.



та). Кроме того, имейте в виду, что процент по кредиту под "серую" зарплату наверняка будет выше указываемого в рекламе минимума.

2. Попытки обмануть кредитора.

Не лукавьте на собеседовании — вас все равно выведут на чистую воду. Члены кредитного комитета — люди опытные и прекрасно осведомлены о том, во сколько обходятся услуги няни, содержание автомобиля и т. п. Не забывайте и о том, что ограничения по доле дохода, направляемой на погашение кредита, устанавливаемые банками, чаще всего оправданны. Выплаты завышенной вами самими суммы кредита могут нанести ощутимый удар по семейному бюджету.

3. Невнимательность.

Подписывайте договор лишь после тщательного ознакомления с его содержанием, выяснения всех своих прав и обязанностей. Особое внимание стоит обратить на условия досрочного погашения, систему штрафов за просрочку очередного платежа, случаи, в которых банк может потребовать немедленного возврата долга, возможность пересмотра ставок и т. п. Идеальный вариант — проконсультироваться с юристом по поводу "тонких"

держку в продаже квартиры и доплаты за хлопоты. Лучше всего, если риелтора вам порекомендуют знакомые, уже воспользовавшиеся его услугами.

5. Завышенные ожидания.

Не стоит надеяться, что вы сможете быстро подобрать квартиру, которая вас полностью устроит. Варианты, предлагаемые по ипотеке, как правило, хуже, чем "чистые". Хорошие квартиры риелторы предпочитают продавать сразу, не ввязываясь в ипотечные хлопоты. Не рассчитывайте и на дешезвизну: приобрести квартиру, к примеру, в пятиэтажке у вас вряд ли получится — на это не согласится банк, которому снос дома создаст массу дополнительных проблем с переоформлением кредита.

6. Недооценка возможных допрасчетов.

Бывалые заемщики советуют всегда иметь про запас 2—3 тысячи долларов. Ипотека полна неожиданностей — не исключено, что банк уже после заключения договора настоятельно порекомендует вам воспользоваться услугами определенного оценщика или страховщика, притом тарифы этих компаний наверняка будут значительно отличаться от рыночных. Возможны и сюрпризы со стороны риелтора, так что не рассчитывайте все