

ИПОТЕКА — ЭТО ПРОСТО! ГИД ПО ИПОТЕКЕ



 **ДЕЛЬТАКРЕДИТ**
Ипотечный Банк

SOCIETE GENERALE GROUP

Хотите узнать больше?
Заходите в Дельтаблог.
blog.deltacredit.ru

Присоединяйтесь к нам
в социальных сетях!



Остались вопросы?
8 (800) 200 0707
deltacredit.ru

Ипотечный кредит на приобретение квартиры — что это и зачем?



Ипотечный кредит — это кредит, предоставляемый банком для покупки недвижимости, обеспеченный залогом недвижимого имущества.

Длительный срок кредитования и возможность приобрести недвижимость, на которую пришлось бы копить годами, сделали ипотечный кредит одним из самых популярных видов кредитов на российском рынке.

По ипотечному кредиту ставка, как правило, ниже, чем по другим видам кредитов, так как ипотечный кредит обеспечен залогом — квартирой, домом, земельным участком, апартаментами или другим недвижимым имуществом.

Плюсы ипотеки:



Можно приобрести жильё сразу, а не копить на него.



Ежемесячный платеж по ипотечному кредиту зачастую сопоставим с платежом за аренду квартиры.



Можно воспользоваться налоговым вычетом в сумме уплаченных процентов по ипотечному кредиту и в сумме расходов на приобретение недвижимости.



Ипотечный кредит, как и другие виды кредитов, можно погасить досрочно.

Минусы ипотеки:



При пользовании кредитными средствами в течение всего срока действия кредитного договора сумма процентных выплат может превышать стоимость приобретаемой недвижимости.

ДЕЛЬТАКРЕДИТ – ПЕРВЫЙ В РОССИИ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ИПОТЕЧНЫЙ БАНК* И КРУПНЕЙШИЙ ИЗ КОММЕРЧЕСКИХ В ИПОТЕКЕ.**

100% нашего времени мы посвящаем работе с ипотечными кредитами, а потому являемся настоящими профессионалами в этом вопросе. Банковские продукты, сервисы, процессы созданы ДельтаКредит (АО «КБ ДельтаКредит», Генеральная лицензия ЦБ РФ №3338) с учетом всех особенностей ипотечного кредитования и на основании многолетнего опыта работы. Выбирая ДельтаКредит, Вы выбираете надежного помощника в решении своих жилищных вопросов!

ДельтаКредит — часть международной финансовой группы Societe Generale. Мы ориентированы на западные стандарты качества.

Поддержка одной из крупнейших международных компаний — это еще один гарант стабильности и надежности ДельтаКредит.

* Первый по году основания, банк основан в 1998 году.

** По данным ООО «Русипотека» за 1 кв. 2015 года.

Как выбрать правильный банк и программу кредитования



- **Оцените несколько финансовых организаций.** Чем больше предложений Вы оцените, тем выше шансы найти самое привлекательное. Рекомендуем обращать внимание на банки-лидеры ипотечного рынка.
- **Сравнивайте не номинальные рекламные процентные ставки, а полную стоимость кредита.**
- **Выбирайте ликвидную недвижимость.** Чем привлекательнее имущество, которое Вы хотите купить по ипотеке, тем выше Ваши шансы получить кредит на привлекательных условиях.

БАНК ДЕЛЬТАКРЕДИТ ПРЕДЛАГАЕТ ВАМ НОВУЮ ПРОГРАММУ «ПЛАТЕЖ 1 РАЗ В 14 ДНЕЙ».

С ее помощью Вы сможете существенно сократить срок кредита и уменьшить сумму процентных платежей!

Узнать все подробности программы Вы можете на [сайте банка](#) или по телефону Центра клиента 8 (800) 200 0707.

Основные этапы покупки квартиры с использованием кредитных средств

1. Поиск объекта



Первое, что Вам нужно решить — какую квартиру, дом, апартаменты или другое недвижимое имущество Вы будете приобретать с использованием ипотечного кредита — готовое на вторичном рынке или строящееся на первичном рынке.

И тот, и другой вариант имеют свои особенности.

СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ

Плюсы:

Стоимость квадратного метра жилья в строящемся доме может быть значительно меньше, чем на вторичном рынке. Это наиболее выгодная, с точки зрения затрат, покупка, даже несмотря на то, что банк в этом случае зачастую предлагает ставку кредитования на 1–2% выше, чем при приобретении недвижимости на вторичном рынке.

Риски:

Учитывайте риск переноса сроков завершения строительства.

Алгоритм действий:

Сначала выберите и забронируйте объект недвижимости, а затем подавайте документы на получение кредита. Иногда эти процессы могут проходить параллельно. Обратиться лучше в те банки, которые сотрудничают с застройщиком выбранного Вами объекта недвижимости.

БАНК ДЕЛЬТАКРЕДИТ УДЕЛЯЕТ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ СОТРУДНИЧЕСТВУ С ВЕДУЩИМИ ЗАСТРОЙЩИКАМИ СТРАНЫ.

Все застройщики проходят обязательный анализ на предмет соответствия требованиям банка.

Актуальная информация по объектам и застройщикам, соответствующим требованиям банка, доступна на [сайте ДельтаКредит](#).

ГОТОВОЕ (ПОСТРОЕННОЕ И ВВЕДЕННОЕ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЕ)

Плюсы:

Более широкий выбор объектов и отсутствие необходимости дожидаться окончания строительства.

Риски:

Возможны споры/обременения в отношении объекта недвижимости, поскольку при возникновении/переходе права собственности на него могут быть допущены нарушения законодательства.

Алгоритм действий:

Сначала получите одобрение предоставления Вам кредита, затем ищите подходящий объект недвижимости, который также должен быть одобрен банком.

ВЫ МОЖЕТЕ РАССМОТРЕТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩЕЙСЯ В ЗАЛОГЕ У БАНКА ДЕЛЬТАКРЕДИТ.

Данный тип недвижимости предполагает специальные условия кредитования, которые Вы всегда можете уточнить в специалистов Центра клиента по телефону 8 (800) 200 0707.

2. Сбор документов



Помимо паспорта, справок с места работы и трудовой книжки банки нередко требуют предъявить военный билет, свидетельство о браке, иногда — справки предыдущих кредиторов, свидетельства о рождении несовершеннолетних детей.

В некоторых случаях в перечень документов для получения ипотеки могут входить документы об образовании, курсах повышения квалификации, имеющейся собственности.

Как правило, для собственников бизнеса и индивидуальных предпринимателей требования более строгие.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПОДАЧИ ЗАЯВЛЕНИЯ НА ОДОБРЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В ДЕЛЬТАКРЕДИТ МИНИМАЛЕН:

- Копия паспорта — все страницы.
- Документы, подтверждающие доход — справка по форме 2-НДФЛ или справка по форме банка.
- Копия трудовой книжки, заверенная работодателем (все заполненные страницы).
- Для военнослужащих — справка о состоянии на воинской службе и начисляемых доходах в свободной форме.
- Для владельцев бизнеса — налоговые декларации в зависимости от системы налогообложения, установленной законодательством, и управленческая отчетность.

В ДельтаКредит также действует специальная программа «Кредит по одному документу». Для подачи заявки на кредит достаточно предъявить паспорт и заполнить заявление-анкету на кредит.

3. Подача заявки в банк

Самый простой и удобный способ — подать онлайн-заявку на сайте банка (при предоставлении банком такой возможности). Также можно обратиться в офис банка, где специалисты сделают все необходимые расчеты:

Возможную сумму ипотечного кредита и расходов, в том числе:

- проценты по кредиту,
- расходы по страхованию,
- оплата услуг нотариуса и оценщика,
- комиссии за пересчет денежных средств и конвертацию валюты.

Срок кредита

Как правило, на момент последнего платежа по кредиту заемщику должно быть не более 65 лет, например, для заемщика в возрасте 40 лет максимально возможный срок кредита составит 25 лет.

Сумму ежемесячного платежа

Как правило, платеж не должен превышать 50% от совокупного дохода всех заемщиков.

После рассмотрения предоставленных Вами документов и информации Вы получите ответ о возможности получения кредита. Чаще всего такой ответ предоставляется в течение нескольких рабочих дней.

ВАЖНО!

Одобрение возможности предоставления кредита не является гарантией выдачи ипотечного кредита. Если за тот промежуток времени, когда Вы будете подыскивать для себя квартиру, вносить за нее аванс и собирать документы (на это отводится 1–2 месяца), Ваше финансовое положение изменится или понравившаяся Вам квартира не удовлетворит требованиям банка по каким-либо условиям, то в выдаче ипотечного кредита может быть отказано.



ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ ОДОБРЕНИЕ ИПОТЕКИ ОНЛАЙН ЗА 5 МИНУТ!

Теперь можно не только подать онлайн-заявку на ипотечный кредит, но и получить предварительное решение всего в течение 5 минут после заполнения анкеты, воспользовавшись сервисом ДельтаЭкспресс в любой точке мира, 24 часа в сутки, 7 дней в неделю.

С использованием данного сервиса Вы сможете передать требуемые документы в сканированном виде или в виде фотографий, подписать анкету электронной подписью и заказать консультацию персонального менеджера.

4. Подписание договора



Попросите форму кредитного договора у банка до сделки, чтобы у Вас была возможность подробно ознакомиться с условиями и, в случае необходимости, задать интересующие вопросы сотруднику банка. Обратите внимание на следующие моменты:



Цена вопроса. До подписания кредитного договора Вы согласовывали с банком процентную ставку, размер платежа по кредиту и дополнительные расходы. Следует проверить, чтобы все договоренности были соблюдены в кредитном договоре.



Процентная ставка. Обязательно обратите внимание, при каких условиях процентная ставка может быть изменена.



Досрочное погашение. Все условия по досрочному погашению (как полному, так и частичному) должны быть прописаны в кредитном договоре. После внесения средств Вы сможете, как правило, либо сократить срок кредитования без изменения суммы периодического платежа, либо наоборот — сократить сумму периодического платежа без изменения срока кредитования.



График платежей. Это информационный расчет, в котором указано, в какой день месяца и какую сумму необходимо вносить. Если указано, что сумму погашения необходимо уточнять ежемесячно, то это серьезный сдерживающий фактор для оформления ипотечного кредита в этом банке.



Штрафы за просрочку. Если банк предлагает подписать ипотечный кредитный договор с большими штрафами за нарушение сроков платежа по кредиту, есть повод задуматься о правильности выбора условий кредитования.



Прочие обязательства по ипотеке. Обратите внимание на все иные обязательства по кредитному договору. Например, обязательство по ежегодному страхованию, нарушение которого может повлечь за собой изменение финансовых условий кредитного договора. Кроме того, как правило, сдача предмета ипотеки в аренду не допускается без получения предварительного согласия. Следует уточнить все обязательства, включенные в условия кредитного договора заранее.



Мелкий шрифт. Мелким шрифтом, как правило, указываются расшифровки отдельных понятий и положений кредитного договора, которые могут существенно повлиять на условия.



Важным этапом в подготовке к сделке по покупке недвижимого имущества с использованием ипотечного кредита является согласование следующих условий ее проведения с участниками сделки (продавец, покупатель, риелтор, банк):



Цена и сроки передачи имущества.



Форма расчетов — наличная или безналичная.

ПРИ ПОДПИСАНИИ ДОКУМЕНТОВ НА СДЕЛКЕ СОТРУДНИКИ ДЕЛЬТАКРЕДИТ ПОДРОБНО РАЗЪЯСНЯЮТ ВСЕ ПОЛОЖЕНИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА, АКЦЕНТИРУЯ ВНИМАНИЕ НА ВАЖНЫХ УСЛОВИЯХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ ЗАЕМЩИКА:

- Порядок определения процентной ставки.
- График платежей предоставляется при подписании кредитного договора и после каждого частичного досрочного погашения кредита корректируется. На сайте банка в личном кабинете клиента всегда можно получить актуальную информацию по произведенным и по предстоящим платежам.

5. Страхование



Условиями кредитного договора может быть предусмотрена обязанность заемщика по страхованию определенных рисков.

Выделяют следующие основные виды страхования при ипотечном кредитовании:

- **Страхование предмета залога** на случай наводнения, пожара, землетрясения и других стихийных и техногенных бедствий. Распространяется на целостность жилья, его перекрытий и стен.
- **Страхование жизни и здоровья заемщика**
- **Страхование риска** утраты права собственности на приобретаемый объект (страхование титула)/ограничение (обременение) прав на него.
- **Комплексное страхование** — такой вид страхования, который предоставляет максимальную защиту, так как включает в себя личную, имущественную и титульную составляющие.

Страхование — это способ защитить себя от неспособности оплачивать кредит из-за проблем со здоровьем и в случае утраты права собственности, например, из-за внезапно обнаружившихся претензий бывших владельцев. Стоимость страхования будет зависеть от страхового тарифа и суммы ипотечного кредита.

ПРИ ОФОРМЛЕНИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В ДЕЛЬТАКРЕДИТ ВЫ СМОЖЕТЕ ОФОРМИТЬ КОМПЛЕКСНУЮ СТРАХОВКУ SOCIETE GENERALE INSURANCE***

Вы вправе также заключить договор страхования с любой, выбранной Вами и соответствующей требованиям банка страховой компанией.

С перечнем страховых компаний, соответствующих требованиям банка, списком требований банка к страховым компаниям и условиям страхования, а также необходимым перечнем документов Вы можете ознакомиться на сайте [ДельтаКредит](#).

*** ООО «СОСЬЕТЕ ЖЕНЕРАЛЬ Страхование Жизни», лицензии на осуществление страхования СЖ № 4079 и СЛ № 4079, ООО «СОСЬЕТЕ ЖЕНЕРАЛЬ Страхование», лицензии на осуществление страхования СЛ № 1580 и СИ № 1580.

6. Обслуживание ипотеки



Для Вас, как для клиента, обслуживание ипотеки заключается всего в 2-х основных моментах — обеспечивать наличие денежных средств на счёте и не допускать просрочек. Существует удобный способ осуществлять платежи с использованием сервисов дистанционного банковского обслуживания, в том числе — интернет-банк.

В ДЕЛЬТАКРЕДИТ РАБОТАЕТ УДОБНЫЙ И НАДЕЖНЫЙ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ WEBVU, С ПОМОЩЬЮ КОТОРОГО ВЫ СМОЖЕТЕ:

- получать информацию о графике платежей,
- проводить онлайн-оплату кредита****,
- получать информацию о погашении кредита и состоянии счёта,
- узнать размер и срок оплаты страхового взноса,
- следить за ходом исполнения запросов и подготовки справок банком,
- оформить уведомление о досрочном погашении кредита,
- рассчитать сумму нового периодического платежа после проведения досрочного погашения,
- оформить распоряжение на оплату дополнительных услуг банка (перечень платных услуг можно уточнить в Центре клиента банка).

Если у Вас на счёте будет больше средств, чем необходимо для осуществления платежа, то эти средства не будут списаны в качестве досрочного погашения, они останутся на счёте и могут быть списаны в следующую дату платежа. Для совершения досрочного погашения необходимо обратиться с соответствующим уведомлением в банк.

ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ WEBVU ДОСТУПЕН НА САЙТЕ ДЕЛЬТАКРЕДИТ И В МОБИЛЬНОЙ ВЕРСИИ.

Вы можете найти приложение в Apple Store и Google Play в поиске по ключевому слову «ДельтаКредит».

Для поддержки клиентов в ДельтаКредит организовано специализированное подразделение — Центр клиента, специалисты которого ответят на все Ваши вопросы по оформлению и обслуживанию ипотечного кредита. Телефон 8 (800) 200 0707 (звонки по России бесплатно), e-mail servicing@deltacredit.ru

**** Услуга предоставляется на платной основе с использованием сервиса партнеров ООО «ИПТ» и ПАО «МИНБанк», генеральная лицензия ЦБ РФ №912 от 26.06.2015г.

7. Снятие обременения по ипотеке



- письмо от банка об исполнении обязательств по кредитному договору,
- заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке,
- паспорт,
- квитанция об оплате госпошлины за выдачу нового свидетельства.

Пакет документов нужно подать в ближайшее отделение Управления Росреестра. На сегодняшний день документы для погашения регистрационной записи об ипотеке в Москве и области можно подать в районные МФЦ. Согласно действующему законодательству регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в Росреестр соответствующего заявления и необходимых документов.

КЛИЕНТЫ ДЕЛЬТАКРЕДИТ ПРИ ПОГАШЕНИИ СВОИХ КРЕДИТНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ МОГУТ ПОЛУЧИТЬ НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ СНЯТИЯ ОБРЕМЕНЕНИЯ И ИСЧЕРПЫВАЮЩУЮ КОНСУЛЬТАЦИЮ ПО ЭТОМУ ВОПРОСУ.

После того, как Вы полностью выплатили кредит, необходимо снять обременения — залог банка. Это совсем несложно.

1. После погашения последнего платежа по кредиту обратитесь в банк-кредитор за получением письма об исполнении обязательств по кредитному договору.
2. Соберите пакет документов для подачи в Росреестр с целью погашения регистрационной записи об ипотеке:
 - документы на квартиру (свидетельство о государственной регистрации права собственности, договор купли-продажи или иной договор, в рамках которого производилось приобретение с использованием кредитных средств),
 - закладная (в случае ее оформления), которую банк обязан вернуть Вам после полного исполнения обязательств по кредиту с отметкой о таком исполнении,

8. Налоговый вычет



Покупатель жилой недвижимости имеет право на имущественный налоговый вычет. Воспользовавшись этим правом, Вы сможете получить существенную сумму с расходов на приобретение недвижимого имущества и оплату процентов.

Справки о сумме выплаченных процентов, сумме основного долга, выписки по счетам, необходимые для оформления налогового вычета, должны быть выданы Вам в офисе банка, в котором Вы оформляли ипотечный кредит.

Важные моменты:

- Максимальная сумма расходов на приобретение недвижимого имущества, учитываемая для целей получения налогового вычета — 2 млн рублей. Таким образом, максимальная сумма, которую можно будет получить — 260 тыс рублей на одного налогоплательщика, в том числе в случае долевой собственности.
- Максимальная сумма расходов по уплате процентов по ипотечному кредиту, учитываемая для целей получения налогового вычета — 3 млн рублей. Таким образом, максимальная сумма, которую можно будет получить — 390 тыс рублей.

Для получения имущественного налогового вычета необходимо обратиться в налоговую инспекцию по месту регистрации налогоплательщика с декларацией и иными необходимыми документами. Более подробно с информацией Вы можете ознакомиться на сайте налоговой инспекции.

СПРАВКИ О СУММЕ ВЫПЛАЧЕННЫХ ПРОЦЕНТОВ, СУММЕ ОСНОВНОГО ДОЛГА И ВЫПИСКИ ПО СЧЕТАМ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЛОГОВОГО ВЫЧЕТА, КЛИЕНТЫ ДЕЛЬТАКРЕДИТ МОГУТ ПОЛУЧИТЬ В ОФИСАХ ДЕЛЬТАКРЕДИТ. ЛИБО БАНК МОЖЕТ НАПРАВИТЬ ДОКУМЕНТЫ НА АДРЕС ДЛЯ КОРРЕСПОНДЕНЦИИ.

Заключение



Если взвесить все «за» и «против» и разобраться в тонкостях, Вы сможете принять правильное решение о приобретении недвижимости с использованием ипотечного кредита.

СПЕЦИАЛИСТЫ БАНКА ДЕЛЬТАКРЕДИТ ПОМОГУТ ВАМ В ЭТОМ!

Словарь терминов

АМОРТИЗАЦИЯ КРЕДИТА

Процесс постепенного погашения основного долга по ипотечному кредиту и выплаты процентов. Платежи по ипотечному кредиту обычно совершаются ежемесячно.

АНДЕРРАЙТИНГ

Оценка платежеспособности заемщика (достаточность дохода для покрытия совершения платежей по кредиту), кредитоспособность (уровень качества исполнения кредитных обязательств), активы заемщика (наличие достаточного объема ликвидных активов необходимого для осуществления первоначального взноса и оплаты сопутствующих сделке расходов).

ДОГОВОР ИПОТЕКИ

Соглашение, по которому одна сторона (залогодержатель), являющаяся кредитором имеет право на удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного имущества другой стороны (залогодателя).

ДОГОВОР КРЕДИТНЫЙ

Соглашение между кредитной организацией (кредитором) и заемщиком, в соответствии с которым кредитор обязуется предоставить денежные средства (кредит) в размере и на условиях, предусмотренных этим договором, для приобретения заемщиком объекта недвижимости, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты с нее.

ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА

Добровольная выплата заемщиком остатка кредитной задолженности платежей по кредиту с опережением графика, предусмотренного кредитным договором

ЗАЕМЩИК

Получатель ипотечного кредита, закладывающий в качестве обеспечения кредита некое недвижимое имущество.

ЗАКЛАДНАЯ

Именная ценная бумага, устанавливающая право ее владельца на получение исполнения по денежному обязательству. Оформляется заемщиком при получении ипотечного кредита.

ИПОТЕКА

Залог недвижимого имущества.

ИПОТЕЧНЫЙ КАЛЬКУЛЯТОР

Инструмент, который позволяет рассчитать размер будущих платежей по кредиту в зависимости от дохода, срока и размера кредита.

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ

Денежные средства, выдаваемые на длительный срок кредитной организацией под залог недвижимого имущества.

КРЕДИТНАЯ ИСТОРИЯ

Информация о том, какие кредиты в банках брал заемщик, насколько дисциплинированно был осуществлен возврат кредита и выплата процентов.

КРЕДИТНЫЙ КОМИТЕТ

Коллегиальный орган принятия кредитных решений в банке, одобряющий или отклоняющий кандидатуры конкретных заемщиков и утверждающий конкретные условия кредитования каждого из них.

КРЕДИТОСПОСОБНОСТЬ ЗАЕМЩИКА

Готовность заемщика выполнять принимаемые на себя финансовые обязательства. Определяется на основе анализа его кредитной истории.

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Процесс определения рыночной стоимости объекта недвижимости. Проведение независимой оценки предмета залога является обязательным условием при выдаче ипотечного кредита.

ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТЬ ЗАЕМЩИКА

Способность заемщика своевременно погасить кредит. Предполагает анализ доходов и расходов.

СОЗАЕМЩИК

Лицо, являющееся стороной кредитного договора становящееся собственником приобретаемого объекта недвижимости и вместе с основным заемщиком отвечающее несущее ответственность перед кредитором за возврат кредита солидарно с заемщиком. Как правило, созаемщиком выступает супруг. При этом доходы созаемщика учитываются при расчете суммы кредита.

ССУДНЫЙ СЧЕТ

Внутренний счет банка-кредитора для учета выданных кредитных средств заемщику и текущего остатка ссудной задолженности.

АО «КБ ДельтаКредит». Генеральная лицензия ЦБ РФ №3338.

Банк оставляет за собой право на изменение любой части данного сообщения без предварительного уведомления.

Группа Сосьете Женераль.

АО «КБ ДельтаКредит».

ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2

Москва, Россия, 125009

(495) 960 31 61

www.deltacredit.ru



SOCIETE GENERALE GROUP