

# 10 этапов потребительского кредита под залог недвижимости

## 1. Сначала собираем пакет документов

- Паспорт, СНИЛС, документы, подтверждающие доход и занятость
- При запросе суммы в размере до 30% от стоимости залога, возможно подать заявку с минимальным пакетом документов: паспорт и один из документов – СНИЛС, ИНН, диплом о высшем образовании, водительское удостоверение, ПТС и СТС на автомобиль. В каждом банке свои требования
- Если в официальном браке, имеется ребенок или в разводе, дополнительно необходимо предоставить свидетельство о браке (разводе) и о рождении ребенка
- Проверяем реквизиты в справке 2-НДФЛ и справке по форме банк (ФИО, дата рождения, паспортные данные), шаблон справки по форме банка получаем в банке или распечатываем с официального сайта
- Правильно заверяем копию трудовой книжки (печать на каждой странице и полные данные заверяемого сотрудника), лучше предоставить электронную из Госуслуг
- Если в официальном браке, то супруг (супруга) должны быть созаёмщиками или необходимо предоставить нотариальное согласие на сделку
- Если до окончания срока годности паспорта осталось 2–3 месяца, лучше заменить, т. к. возможны сложности при проведении сделки и регистрации обременения на объект

## Рекомендации при выборе кредитора:

- Заранее узнаем об обязательных расходах на сделку
- Узнаем наличие нотариуса и регистратора
- Читаем отзывы, информацию в СМИ о банке, фонде или инвесторе перед обращением

## 2. Подаем документы и получаем одобрение в банке

- При рассмотрении заявки необходимо быть на связи, предупредить бухгалтерию, руководителя компании, знакомых и родственников, чьи контакты были переданы кредитору
- Банк имеет право запросить дополнительные документы по своему усмотрению, как правило, запрашивает аналитик или юрист, обычно это выписка из СФР о страховых отчислениях по месту работы, выписка с зарплатной карты и другие. Желательно не затягивать и сразу предоставить требуемую документацию
- При положительном решении банк высылает уведомление об одобрении, либо персональный менеджер сообщает результаты рассмотрения заявки по телефону

### 3. Но что делать, если банк отказал или одобрил меньшую сумму

- Для статистики, примерно 30% клиентов в топовых банках получают отказ, либо одобрение на меньшую сумму
- Всегда можно получить одобрение в банке, если не было задержек по платежам более 3 месяцев, на работе могут подтвердить доход и нет серьезных проблем с законом. Если случай сложнее, то нужно рассматривать индивидуально
- Банков предостаточно, кредитных программ еще больше, так что найдется банк для финансирования. В крайнем случае можно обратиться к частным инвесторам и фондам

### 4. Нам одобрили, теперь согласовываем объект залога

- Квартиры банки любят! Для Москвы желательно дома от 6 этажей, пятиэтажки банки чаще не берут, т. к. данные дома идут под снос
- Дома менее любимы банками, но все же некоторые из кредиторов работают с данными объектами активно, главное не деревянные дома и с внешней и внутренней отделкой, обязательно наличие коммуникации (свет, газ, вода)
- С земельными участками банки работают не охотно, главное категория земель ИЖС, СНТ менее интересно, но некоторые банки в качестве залога могут учитывать и земли данной категории

### Для кредитора важно:

- Кто прописан, нет ли прописанных детей, пенсионеров и инвалидов
- Документы основания: покупка, наследство, дарение и т. п.
- Если приватизировали и имеются отказники, необходимо их выписать
- Если свежее дарение, необходимо согласие дарителя на сделку
- Наличие документов БТИ, данный документ необходим при оценке объекта, чаще всего данный документ отсутствует

### 5. Теперь собираем документы по объекту

- Свидетельство о собственности и (или) выписка из ЕГРН с указанием документов-основания от всех собственников
- Правоустанавливающие документы на недвижимость, на основании которого выдано свидетельство (ЕГРН), обычно, договор купли-продажи, договор дарения и т. п.
- Паспорта всех собственников, обязательно все листы
- Нотариально удостоверенное согласие супруга (-ги) собственников объекта или нотариальное заявление об отсутствии брака в момент приобретения недвижимости и на дату подписания кредитного договора
- Документы из БТИ: поэтажный план и экспликация или технический паспорт
- Выписка из домовой книги, в том числе архивная (расширенная)
- Справка об отсутствии задолженности по ЖКХ, электроэнергии, по взносам за капитальный ремонт

## 6. Далее начинаются расходы и оцениваем объект

- Оценку проводит оценочная компания, желательно аккредитивная банком
- Стоимость примерно 5 000 рублей в Москве, в Московской области примерно 7 000. Цена, по большей части, зависит от площади объекта и расстояния от офиса компании
- Как правило, банки выдают до 60% от оценочной стоимости квартиры, при целевом займе до 85%

## 7. Оформляем страховку на объект

- При залоге квартиры обязательно наличие страховки на объект! Стоимость, в среднем 0,1 – 0,3% от оценки объекта
- Страхование жизни и здоровья не обязательно! Банки добровольно-принудительно оформляют страховку, в некоторых банках при отказе повышают процентную ставку на 2-3% иногда больше. Стоимость страховки 0,1 – 0,3% от суммы займа
- Страховка оплачивается ежегодно, каждый год нужно предоставлять в банк страховой полис. Многие клиенты, кстати, забывают!
- Сумму страховой премии можно включить в сумму кредита, кстати, можно кредитом оплатить и другие расходы и получить аванс до 20% от суммы займа
- По итогу страховка может достигать до 2% от суммы кредита

### Возможные расходы:

- В некоторых банках можно дополнительно снизить ставку за комиссию, по итогу переплата в некоторых случаях даже ниже, чем у топовых банков
- Возможна комиссия за обнал и перевод суммы, в некоторых банках от 0,1% до 1% в зависимости от способа проведения сделки, как правило, безнал
- В среднем услуги регистратора или электронной регистрации залога обходятся от 10 000 до 12 000 руб. в Москве и 12 000 – 15 000 рублей в Московской области плюс госпошлина 500 рублей. Можно подать документы в МФЦ оплатив только госпошлину
- Нотариальные расходы на доверенности, всевозможные заявления и т. п., обычно обходятся до 4 000
- Расходы на аккредитив или ячейку до 5 тыс.

## **8. Согласовываем дату сделки и подписываем кредитный договор и иную документацию в банке**

- Как все документы собрали, оценили квартиру, страховая компания приняла объекта, банк одобрил залог, назначается дата проведения сделки. В среднем сделка длится 2 часа
- На сделке подписываем кредитный договор, договор залога, закладную, страховой полис и другие банковские документы. На документах проверяем паспортные данные и данные по квартире. На сделке оплачиваются все расходы: страховка, комиссия за снижения ставки, нотариальные расходы и прочее


## **9. В день сделки или на следующий день сдаем документы на регистрацию залога**

- После подписания всех документов сдаем на регистрацию. Регистрация в среднем длится до 10 дней в Москве и до 14 дней в Московской области. Можно зарегистрировать залог электронно в банке, что может ускорить процесс
- Лучше регистрацию проводить через регистраторов банка, особенно при сложных случаях: перезалоге и т. п., чтобы без сложностей получить регистрационные документы. Для проведения регистрации через регистраторов банка оформляется нотариальная доверенность

## **10. Получаем сумму займа**

- После регистрации получаем ЕГРН с обременением, документы основания, кредитный договор, договор об ипотеке и сумму кредита!





Консалтинговое агентство  
Success Finance  
8 (800) 100-10-68