14 этапов ипотечной сделки

https://fin-success.biz/

SUCCESS FINANCE

1. В начале собираем пакет документов

- Паспорт, СНИЛС, ИНН, справка 2-НДФЛ и по форме банка, если фактический доход больше официального и работодатель готов подтвердить
- При наличии первоначального взноса от 30% возможно подать заявку с минимальным пакетом документов, достаточно паспорта и второго документа на выбор: СНИЛС, ИНН, заграничный паспорт, диплом о высшем образовании, водительское удостоверение, свидетельство на собственность жилья или земельного участка, ПТС и СТС на автомобиль. В каждом банке свои требования
- Если зарегистрированы в официальном браке (разводе), имеется ребенок, дополнительно необходимо предоставить свидетельство о браке (разводе) и о рождении детей
- Проверяем реквизиты в справке 2-НДФЛ и в справке по форме банка (ФИО, дата рождения, паспортные данные), справку по форме банка можно получить на официальном сайте
- Необходимо правильно заверить копию трудовой книжки (печать на каждой странице и полные данные заверяемого сотрудника)

SUCCESS FINANCE

- При официальном браке супруги должны быть созаемщиками в сделке, требование семейного кодекса. При исключении одного из супругов из сделки необходимо подписать брачный договор или предоставить в банк согласие
- Если до окончания срока годности паспорта осталось 2–3 месяца, лучше заменить, т. к. возможны сложности при проведении сделки и регистрации права на собственность

Важно при выборе банка:

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

https://fin-success.biz/

SUCCESS FINANCE

2. После получаем одобрение суммы ипотеки

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

3. 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 у вас 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 достаточно, ипотечных программ еще больше, всегда найдется кредитор для решения жилищного вопроса

https://fin-success.biz/

SUCCESS FINANCE

4. После одобрения подбираем объект

Первый вариант: первичное жилье, объект на этапе строительства. В данном случае регистрация сделки происходит по договору долевого участия, договору уступки прав требования и, реже, иное

При выборе первичного объекта, необходимо узнать, в каких банках аккредитован объект, как правило, застройщик аккредитован в 5–6 банках и именно в этих банках в первую очередь нужно получать одобрение. В случае отказа можно получить одобрение в другом банке и аккредитовать объект

Второй вариант: вторичное жилье, здесь достаточно большой выбор. Ищем в основном на Авито, ЦИАН, Домклик и другие аналогичные площадки. Чаще всего продают физические лица

При выборе нужно уточнить: кто прописан; не будет ли сложностей с выпиской; как был приобретен объект; приобретался объект в браке; возможно предоставление согласия супруга (супруги); если приватизировали, необходимо уточнить наличие отказников от приватизации; наличие документов БТИ; иные вопросы, по большей части зависят от типа объекта и сложности сделки

https://fin-success.biz/

SUCCESS FINANCE

Потенциальные расходы по сделке:

- В некоторых банках можно дополнительно снизить ставку за комиссию, по итогу переплата в некоторых случаях даже ниже, чем у топовых банков
- Возможна комиссия за обналичивание 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 перехода права собственности обходятся от 10 000 до 12 000 руб. в Москве и 12 000 –15 000 рублей в Московской области плюс госпошлина 2000 рублей. Можно подать документы в МФЦ оплатив только госпошлину
- Нотариальные расходы на доверенности, всевозможные заявления и т. п., обычно обходятся до 4 000 рублей
- Стоимость брачного договора примерно 10 – 11 тыс. рублей
- Составление договора купли-продажи в среднем 3000 рублей
- Расходы на аккредитив или ячейку до 5 тыс. руб.

SUCCESS FINANCE

5. Пописываем соглашение о покупке недвижимости (договор аванса, задатка)

- При подписании соглашения вносим обеспечительный платеж, как правило, от 20 000 до 50 000 рублей
- Сумма обеспечительного платежа примерно равна 1% от стоимости объекта
- В соглашении указываем: данные продавца, покупателя, объекта; кто и какие расходы несет, как правило, все расходы несет покупатель, а продавец в ответ дает скидку; указываем, что остаемся в квартире, что продавец уносит с собой, мебель, ковры и т. п.; указываем все досконально; указываем условия возврата обеспечительного платежа; наличие каких-либо обременений на квартиру; прописаны люди и иные важные данные

SUCCESS FINANCE

6. Собираем документы по объекту

- Выписка из ЕГРН с указанием документов-основания от всех собственников
- Правоустанавливающие документы на недвижимость, на основании которого выдано ЕГРН, обычно, договор купли-продажи, договор дарения и т. п.
- Расписка от продавца о получении денежных средств или платежное поручение
- Передаточный акт на недвижимость
- Паспорта всех собственников, обязательно все листы
- СНИЛСы всех продавцов
- Справки из ПНД и НД с чеком об оплате и с договором, от всех собственников. Обязательно по месту регистрации
- Нотариально удостоверенное согласие супруга (-ги) продавцов объекта или нотариальное заявление об отсутствии брака в момент приобретения недвижимости и на дату подписания ДКП
- 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 и из ПФР об использовании (наличии) маткапитала
- Расширенная выписка из НБКИ или ОКБ
- Реквизиты продавца для безналичного расчета
- Все необходимые документы лучше получить вместе с продавцом квартиры или с вашим доверенным лицом, т. к. любой документ можно подделать!

SUCCESS FINANCE

7. Проверяем объект и продавца на юридическую чистоту

- Архивная (расширенная) выписка, узнаем, кто был прописан, куда выписались. Важно узнать лиц, находящихся в армии, местах лишения свободы, умерших, т. к. в обычной выписке их нет
- Проверяем соответствие паспортных данных в документах, кадастровые номера и другие реквизиты. Во всех документах реквизиты должны соответствовать
- Лучше привлечь практикующего специалиста, в среднем стоимость услуг от 15 тыс. рублей

8. Оцениваем объект

- Оценку проводит оценочная компания, аккредитованная банком
- Стоимость примерно 5 000 рублей в Москве, в Московской области примерно 7 000 рублей, зависит от расстояния, площади и типа объекта
- Банк выдает сумму займа в процентном соотношении, например первоначальный взнос 20%, сумма кредита 80%. Сумма кредита будет зависеть от оценочной стоимости
- При покупке первичного объекта оценка не нужна

SUCCESS FINANCE

9. Оформляем объект на страховку

- При покупке квартиры обязательно наличие страховки на объект. Стоимость в среднем 0,1 – 0,3% от стоимости объекта и суммы кредита
- Страхование жизни и здоровья не обязательно! Но банки добровольно-принудительно оформляют страховку, в некоторых банках при отказе повышают процентную ставку, стоимость 0,1–0,3% от суммы займа
- При «сложных» случаях с объектом могут потребовать оформить титульное страхование, по стоимости от 0,2% от суммы кредита и стоимости объекта
- Страховка оплачивается ежегодно, каждый год нужно предоставлять в банк страховой полис. Многие клиенты, кстати, забывают!
- Можно вообще отказаться от всех видов страхования, но это значительно повысить процент, что не выгодно для покупателя

SUCCESS FINANCE

10. Подписываем договор

- Как все документы собрали, проверяем квартиру на юридическую чистоту и выходим на сделку. Банк назначает дату проведения сделки. В среднем сделка длиться 2 часа.
- На сделке подписываем кредитный договор, закладную, договор купли-продажи, расписку, договор аренды ячейки (если сделка с помощью ячейки). На документах проверяем паспортные данные, данные на квартиру. Расписку для банка можно подписать в печатном виде. Для покупателя пишется от руки продавца и указывается сумма покупки квартиры, данные на квартиру, полные данные продавца и покупателя. На сделке оплачиваются все расход: страховка, комиссия за снижения ставки, нотариальные расходы и прочее
- Вноситься первоначальный взнос в ячейку или на аккредитив
- В ДКП устанавливаем дату юридического и физического освобождения квартиры, как правило, 2 недели. После сдачи документов на регистрацию все прописанные лица выписывается с квартиры и передают покупателю новую выписку из домовой книги, без прописанных лиц соответственно

SUCCESS FINANCE

11. Сдаем документы на регистрацию

- После подписания всех документов сдаем на регистрацию. Регистрация в среднем длиться до 10 дней в Московской области, при электронной регистрации срок можно сократить
- Лучше регистрацию проводить через регистраторов банка, чтобы получить без сложностей зарегистрированные документы. Для проведения регистрации через регистраторов банка оформляется нотариальная доверенность

12. Получаем новый ЕГРН на имя покупателя

- По истечении периода регистрации покупатель получает новый ЕГРН и зарегистрированный ДКП
- Продавец получает ДКП
- Продавец получает сумму в ячейке (аккредитиве), покупатель получает расписку от продавца на продажу квартиры, справки ПНД (НД), справку об отсутствии задолженности по ЖКХ, последние квитанции об оплате ЖКХ, документы БТИ, кадастровый паспорт и другие документы

SUCCESS FINANCE

13. Принимаем объект по акту приема-передачи

- После физического и юридического освобождения квартиры принимаем по акту прима-передачи. Все что должно остаться - остается, все, что забирает продавец забирает, в соответствии с пунктами в соглашении или ДКП
- Подписываем акт приема-передачи обязательно по факту!

14. Переезжаем в новую, собственную квартиру

- Запускаем кота!

Консалтинговое агентство Success Finance

8 (800) 100-10-68

https://fin-success.biz/