

# Ипотека в действии

**Причины, по которым человек хочет взять ипотеку, могут быть самыми разными. Но если решение оформить «долгий» кредит принято, будущему заёмщику стоит ещё раз хорошо просчитать все траты, которые ему предстоит сделать, и спланировать предстоящую сделку, чтобы без проблем стать счастливым обладателем квартиры.**

## Первый шаг

Для начала, как советуют «заёмщики со стажем», стоит начать вести домашнюю бухгалтерию, чтобы оценить свои доходы и расходы, а также дополнить возможные экономии. Ипотечная сделка — дело весьма затратное, поэтому нужно предусмотреть на какое-то время отсутствие «лишних» затрат вроде отпусков за границей.

Обязательный пункт — оценка своих возможностей: какую квартиру хочется купить (для этого достаточно просмотреть крупные профильные сайты и частные объявления о продаже недвижимости), сколько для этого нужно кредитных средств, каков размер первоначального взноса за жильё, который вы можете сделать.

Далее, чтобы понять, совпадают ли ваши желания и возможности, необходимо обратиться к ипотечным калькуляторам на сайтах банков. Здесь станут понятны примерные сроки кредита, размер ежемесячного платежа.

Если эти цифры не отбили у вас желания жить лучше, шагаем дальше — направляем заявку на получение кредита. Вы можете выбрать

один или несколько банков. Лучше запросить в заявке чуть большую сумму, чем вы изначально планировали: вдруг вы найдёте квартиру вашей мечты, а суммы кредита чуть-чуть не хватит — будет обидно!

## Риелтор в помощь

Покупатели квартир сегодня редко обходятся без услуг риелтора. Эту профессию в чём-то можно сравнить с профессией доктора: обоим предпочтительно выбирать по рекомендации. Хороший специалист предложит расчёт после совершения сделки, оперативность и разумные комиссионные. Крупные фирмы дорожат репутацией, но за свою работу попросят солидное вознаграждение. Маленькое агентство запросит более скромные суммы гонорара риелтору. Но может случиться так, что репутацией контора не дорожит, значит, рисков при работе с ней у вас будет больше (затянувшиеся сроки сделки, непрофессиональная работа риелтора и др.).

Комиссионные риелтора, как правило, составляют от 2% до 5% от стоимости квартиры. Если речь идёт сразу о двух сделках, например, про-

даже своего жилья и покупка нового, услуги риелтора будут стоить дороже. Впрочем, можно попробовать поторгаться за вознаграждение, например, зафиксировать конкретную сумму меньше озвученного процента. Итоговая цена может составить более 100 тыс. руб. У частных риелторов примерная стоимость одной сделки — 50 тыс. руб., двух сделок — 70 тыс. руб. При этом чем меньше участие клиента в процессе, тем больше комиссионные.

Есть вариант нанять риелтора только на подписание сделки (частичная работа по всем документам). Цена при этом договорная. Уверенным в себе покупателям можно вообще обойтись и без риелтора. Этот вариант особенно подойдёт тем, кто уже пару раз совершал сделки купли-продажи недвижимости и имеет конкретный вариант для покупки.

## Дело в банке

Далее вам нужно будет выбрать банк среди тех, где вам одобрили заявку. Лучше, чтобы это было учреждение с государственным капиталом — в непростой рыночной обстановке именно такие банки всё равно будут выдавать ипотеку.

Для получения кредита необходим стандартный пакет документов, они обычно перечислены на сайте банка. В него в том числе входит договор купли-продажи, кадастровый паспорт на приобретаемый объект, копия свидетельства о собственности на квартиру, заверенная работодателем копия вашей трудовой книжки, справка о доходах, паспорт, ИНН, свидетельство пенсионного страхования.

Можно сходить на приём к специалисту банка для подробных инструкций. Рассчитывайте, сколько времени нужно на подготовку ипотечной сделки, чтобы вовремя получить все документы.

По закону запрещены некоторые комиссии, которые при предоставлении кредита могут попытаться взять с вас в небольших банках. Будьте внимательны — все нюансы лучше уточнять до заключения сделки.

## Дополнительные расходы

Готовьтесь много заниматься бумагами. Даже если банк рекламирует ипотеку «по двум документам», формальностей всё равно будет немало. Анкеты банков лучше заполнять дома, в спокойной обстановке, чтобы избежать ошибок. Возможны дополнительные индивидуальные расходы: например, нотариально заверенное разрешение бывшего мужа на продажу старой квартиры стоит около 1000 руб.

На день подписания сделки по покупке квартиры обязательно нужно будет сделать запрос в Единую государственную регистрацию обременения на жильё, которое вы покупаете. Стоимость такой выписки — 200 руб. Запрос делается заблаговременно на точную дату. Здесь есть нюансы законодатель-

## финансовый ликбез

Надежда Бессонова

информация актуальна на день подачи заявки, то есть человек заказывает выписку в ЕГРП в понедельник, забирает её в пятницу (выписка готовится пять дней), а информация в ней содержится на понедельник. Таким образом, владелец может продать квартиру другим людям в среду, а покупатель даже об этом не узнает. Так что, если вы вдруг сомневаетесь в продавце, вам лучше, чтобы у вас были знакомые, работающие в ЕГРП, у риелторов они, как правило, есть.

В дополнительные затраты входит также госпошлина за регистрацию сделки — 1000 руб. на каждого собственника.

## Оценка и страховка

Для предоставления кредита банку обязательно требуется независимая оценка рыночной стоимости приобретаемой вами квартиры. Бывает, что банк выкладывает на сайте списки рекомендуемых оценочных компаний. Обязать вас работать с какой-то конкретной компанией сотрудники банка не могут, а значит, лучше искать более выгодный тариф у оценщиков. Затраты могут составлять от 1500 до 3000 руб.

Кроме того, обязательна страховка приобретаемого жилья. Случаи страхования, как правило, одни и те же во всех банках: страхование жизни и здоровья заёмщика, имущества, имущества на случай утраты права собственности (титула), бывают дополнительные страховые случаи. Необходимо внимательно прочитать, какие. Возможно, у одного из банков более лояльные условия по страховке. В зависимости от суммы кредита, возраста заёмщика и разнообразия страховых случаев затраты составят от 2000 до 50 тыс. руб. ежегодно.

Страховую компанию также нужно выбирать самостоятельно — банк не может обязать вас выбрать конкретного страховщика. Опыт показывает, что, если вам настойчиво рекомендуют конкретные компании или есть столик страховой компании прямо в отделении банка, тарифы у них будут высокие.

Общие дополнительные расходы, связанные с покупкой квартиры в кредит при участии риелтора, могут составить не менее 100 тыс. руб.

## Важное решение

Работу над получением ипотечного кредита вам нужно будет вести сразу по трём направлениям: договорённости с банком, поиск квартиры, запрос во всех инстанциях необходимых документов. Сама сделка — дело волнительное, требующее собранности и отгула, — как-никак ставите свою подпись под крайне важным решением.

Конечно, сложностей в получении ипотеки немало. Кроме того, после этого вам придётся по-другому распределять свои расходы. Но самое главное — у вас будет собственное жильё! А это — отличный стимул для новых трудовых свершений и дополнительных доходов.

## просвещение

# Снова в «Школу»

Какой электроприбор в доме потребляет больше всего энергии из самых часто используемых? Оказывается, холодильник!

**Ответы на этот и другие коммунальные вопросы даст «Школа грамотного потребителя», презентация которой состоялась 14 ноября в Краевом колледже предпринимательства.**



Общероссийский проект партии «Единая Россия» реализуется в том числе и на территории Пермского края. Он подразумевает повышение грамотности населения — от школьников до пенсионеров — в вопросах ЖКХ, а именно: в области управления собственным домом, капитального ремонта, оплаты коммунальных услуг, своих прав при получении таких важных для жизни ресурсов, как вода, тепло, свет и так далее.

В Перми и Пермском крае в рамках «Школы» было проведено несколько обучающих мероприятий для жителей Перми, Соликамска, Чусового и Чайковского и так далее. По словам организаторов, это только начало ликбеза в области ЖКХ.

«Как показывает практика, очень мало людей в России осознанно подходит к управлению своим жильём. Это влечёт за собой различные проблемы, и их решением может стать только массовое информирование населения по линии ЖКХ. Это особенно важно в среде молодёжи — будущих собственников и потребителей коммунальных услуг», — отметил в рамках презентации «Школы грамотного потребителя» в Краевом колледже предпринимательства региональный координатор проекта «Управдом» партии «Единая Россия» Игорь Корноушкин.

Для какой бы аудитории не было создано конкретное мероприятие «Школы», оно представляет собой не просто курс лекций, а запоминающийся интерактив: игры, викторины, загадки об управлении многоквартирным домом, о том, что такое энергоэффективность и так далее. Студенты Краевого колледжа предпринимательства, например, подготовили сказку с песнями и танцами — о том, как любитель экономить Илья отправился в сказочное царство, чтобы научиться у его обитателей платить за коммунальные услуги меньше. Когда «Школа грамотного потребителя» гостила в школе №34 Дзержинского района, школьники делали доклады, в которых рассказывали другим ученикам об экономном потреблении, работе ТСЖ и прочее. «Школа грамотного потребителя» — это проект не только для студентов и школьников. По всей стране в рамках ЖКХ-ликбеза планируется организовать курсы повышения квалификации, семинары, тренинги, круглые столы, конференции, форумы, оказывать информационно-методическую помощь, консультации населению по вопросам управления многоквартирными домами, а также выпускать полезную литературу по актуальным жилищным вопросам. Как формируются тарифы на оплату услуг? Кто платит за свет в подъезде? Насколько выгодна собственнику установка счётчиков? Ответы на все эти вопросы в центрах Пермского края будут давать специалисты сферы ЖКХ.

**Нина Карташова, директор КГАОУ СПО «Краевой колледж предпринимательства», заслуженный учитель РФ:**

— «Школа» — это повышение правовой коммунальной грамотности, а мы здесь все потребители: и студенты, и работники, и родители. Мы готовим своих выпускников как профессионалов и также даём им надпрофессиональные компетенции. Уверена, что грамотность в сфере потребления услуг ЖКХ — это одно из важных конкурентных преимуществ для любого специалиста.

Ульяна Артёмова

1-2-3-комнатные квартиры  
г. ПЕРМЬ  
ул. ГАТЧИНСКАЯ, 20

Жилой комплекс  
Весна



Приобретение пав. в ЖК «Синица». Застройщик: ООО «КД-Девелопмент». Технический заказчик: ОАО «Камская долина».

Район: Дзержинский  
9 этажей, 3 подъезда, 162 квартиры.  
Срок сдачи дома: II кв. 2015 года

Площади квартир в продаже:  
1-комн. квартиры: 41,06 м<sup>2</sup>  
2-комн. квартиры: 78,33 и 78,53 м<sup>2</sup>  
3-комн. квартиры: от 81,79 до 83,40 м<sup>2</sup>

АН агентство  
инвестиций  
в недвижимость

Синица

камская  
долина  
строительная группа

г. Пермь, ул. Стахановская, 45 (БЦ «Синица»);  
ул. Ленина, 58А (БЦ «Любимов»), 2 этаж

т. /342/ 218-16-60; www.kd-kvartira.ru

реклама