

Что такое отчуждение заложенного имущества?

Право распоряжаться жильем, приобретенным по Ипотечному кредиту, ограничено. Все сделки (продажи, дарения, сдачи в аренду, мены) с указанным жильем можно совершать только с согласия Банка.

Залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства в таких основных случаях, как:

- если заемщик не предупредил письменно залогодержателя (Банк) обо всех известных ему правах других лиц на предмет ипотеки (например, квартира уже находится в залоге, квартира сдана в аренду);
- если заемщик грубо нарушает правила пользования заложенным имуществом, правила содержания или ремонта заложенного имущества, а также не принимает меры по сохранению имущества (например, не производит текущий и капитальный ремонт, что создает угрозу утраты или повреждения квартиры);
- если заемщик нарушает обязанность по страхованию заложенного имущества;
- если заемщик необоснованно отказывает залогодержателю (кредитору) в проверке заложенного имущества (например, ограничивает доступ в квартиру);
- если заемщик передает право собственности на заложенное имущество (продает, дарит, обменивает и т.п.) без согласия Банка;
- когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у должника государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация);
- когда на имущество обращают взыскание другие залогодержатели (кредиторы);
- при изъятии предмета ипотеки у залогодателя, если собственником этого имущества в действительности является другое лицо

ВАЖНО! При невыполнении требования залогодержателя о досрочном погашении кредита по перечисленным основаниям, Банк вправе начать обращение взыскания на заложенное имущество, даже если обязательство по кредиту исполняется надлежащим образом (например, все периодические платежи уплачиваются в срок).

Возможно ли погасить досрочно Ипотечный кредит?

Заемщик, получивший ипотечный кредит, вправе погасить его досрочно, полностью или погасить частично, уведомив Банк не менее чем за тридцать дней.

ВАЖНО! При исполнении (включая досрочное) обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, в Едином государственном реестре недвижимости погашается запись об ипотеке в связи с ее прекращением.



ФАКТ №10

Как можно использовать материнский (семейный) капитал по Ипотечному кредиту?

Материнский (семейный) капитал может быть использован при приобретении или строительстве жилья на следующие цели:

- на оплату первоначального взноса при получении кредита;
- на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам, на погашение ранее предоставленного кредита на приобретение или строительство жилья.

www.вашифинансы.рф

Материалы подготовлены в рамках реализации закона Краснодарского края от 18 июля 2016 года № 3424-КЗ «О государственной политике в сфере финансового просвещения населения Краснодарского края». Департамент инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства Краснодарского края
8 (861) 251-75-40, 251-75-42

Партнер проекта КБ «Кубань Кредит» ООО
контакт-центр 8 800 555 25 18 (звонок бесплатный)



ДЕПАРТАМЕНТ ИНВЕСТИЦИЙ И РАЗВИТИЯ
МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ



КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК
КУБАНЬ КРЕДИТ
www.kubankredit.ru

10 ФАКТОВ ОБ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТЕ



Что же такое Ипотечный кредит?

Ипотечный кредит - это целевой кредит обеспеченный недвижимым имуществом (квартира, жилой дом, жилое помещение и т.д.).

Ипотечный кредит оформляется в виде договора.

По договору, который регулирует выдачу ипотечного кредита, Банк является кредитором, а заемщик — должником.

Основными обязанностями заемщика являются: возврат Банку Ипотечного кредита в срок, предусмотренный договором, а также уплата Банку процентов за пользование деньгами. Банк — кредитор по кредитному договору, является одновременно и залогодержателем по ипотечному договору. Залогодателем по кредитному договору выступает сам заемщик.

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

ФАКТ №2

Как получить Ипотечный кредит в Банке?

Для получения Ипотечного кредита необходимо выполнить несколько простых шагов:

1. Предоставить пакет документов для рассмотрения кредитной заявки в Банк.
2. После получения положительного решения выбрать объект недвижимости.
3. Подписать кредитную документацию.
4. Зарегистрировать свои права на объект недвижимости в Росреестре.
5. Получить Ипотечный кредит!

ФАКТ №3

Для чего необходимо страхование при Ипотечном кредите?

Одним из способов снижения рисков при Ипотечном кредитовании является страхование. По закону страхование заложенного имущества в пользу Банка является обязательным.

Залогодатель обязан застраховать за свой счет в пользу Банка имущество на его полную стоимость от рисков утраты и повреждения. Если полная стоимость имущества превышает размер полученного кредита (например, когда должником внесен первоначальный взнос) — на сумму не ниже суммы кредита.

Какие бывают виды процентных ставок по Ипотечному кредиту?

Процентная ставка по Ипотечному кредиту определяется значением в процентах годовых:

- фиксированная величина, которая может быть определена в условиях кредитного договора, которые согласовываются с каждым заемщиком индивидуально (постоянная процентная ставка);
- ставка, величина которой может меняться в зависимости от выполнения заемщиком условий кредитного договора.

Порядок расчета процентной ставки определяется кредитным договором.

ФАКТ №5

Какие бывают виды платежей по Ипотечному кредиту?

Платежи по Ипотечному кредиту состоят из платежей части суммы кредита (основного долга) и процентов за кредит. Платежи по кредиту могут включать иные платежи Банку, которые предусмотрены кредитным договором (например, за оказание агентских или консультационных услуг, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий договора), а также дополнительные расходы, например, связанные с добровольным страхованием имущества.

ВАЖНО! Банк не взимает вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него законодательством Российской Федерации.

Платежи по Ипотечному кредиту осуществляются аннуитетными платежами, при которых ежемесячный платеж по кредиту уплачивается равными суммами, а доля платежа, которая направляется на погашение суммы основного долга, увеличивается с течением срока кредитования.

При заключении кредитного договора Банк предоставляет заемщику график платежей. График платежей содержит следующую информацию:

- о суммах и датах платежей заемщика по данному договору или порядок их определения;
- о суммах погашения основного долга по кредиту и суммах погашения процентов;
- об общей сумме выплат заемщика в течение срока действия договора.

При изменении размера предстоящих платежей (например, при досрочном погашении части кредита) Банк предоставляет заемщику уточненный график платежей.

Что такое «закладная» и «передача прав (требований)» по ипотечному кредиту?

На основании закона, право (требование) по Ипотечному кредиту, принадлежащее Банку, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка права требования) или перейти к другому лицу.

ВАЖНО! При передаче другому лицу прав кредитора согласие заемщика не требуется!

Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству удостоверяются ценной бумагой, которая называется «закладной».

Закладная составляется одновременно с кредитным договором или после выдачи кредита в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства.



ФАКТ №7

Что такое налоговый вычет?

Согласно действующему законодательству, заемщик может вернуть себе часть денежных средств, уплаченных государству в виде налогов, либо не уплачивать налог (на определенную сумму). Для этого необходимо получить налоговый вычет, то есть уменьшить налогооблагаемый доход.

Налоговый вычет — это сумма, которая уменьшает размер дохода, с которого взимается налог. Часто доход, который Вы получаете, — это только 87% от того, что Вы заработали. Потому что 13 рублей из каждых 100 рублей Ваш работодатель (или иной налоговый агент) уплачивает за Вас в качестве налога (налога на доходы физических лиц, иначе называемого подоходный налог). Именно эти денежные средства в некоторых случаях Вы можете вернуть себе. Одним из таких случаев, дающих право на налоговый вычет, является покупка жилой недвижимости (например, квартиры).