

Процедура рефинансирования ипотечного кредита для любого заемщика в западных странах развита очень хорошо. Банки нередко "перекупают" клиентов у своих конкурентов, предлагая им более комфортные и выгодные условия. Однако в России продать свой ипотечный кредит, переоформив его под более низкую процентную ставку у другого банка, практически невозможно. Все дело в кредитном договоре, который заключается раз и навсегда, - подробнее ознакомившись с ним, можно узнать еще несколько ограничений, которые накладываются на ипотечную квартиру. // Евгения Дмитриева. Приложение к газете "Коммерсантъ" №178(3262) от 22.09.05

Первые банки, которые предлагали населению ипотечные кредиты еще в конце 90-х годов, выдавали их под ставку 18-20% годовых в валюте и до 25% в рублях. Сегодня кредит на жилье можно взять в среднем под 11% в валюте и 15% в рублях. При этом стандартный кредитный договор, который заключается между банком и заемщиком, предполагает фиксированную процентную ставку на весь период "жизни" кредита. С одной стороны, это защищает заемщика в случае отзыва лицензии у банка, а с другой - не позволяет снизить процентную ставку по кредиту. "Кредитный договор однозначно определяет условия, при которых банк фиксирует возможность изменения процентной ставки в течение срока кредита. Также в случае отзыва у банка лицензии и передачи кредитов на обслуживание другому кредитору существенные условия ранее заключенного кредитного договора изменены не будут", - объясняет старший вице-президент "Внешторгбанка Розничные услуги" Анатолий Печатников.

Это означает, что даже если средние рыночные ставки по ипотечным кредитам снизились до 10-15%, заемщику, взявшему кредит несколько лет назад под 18-20%, придется платить свою фиксированную ставку. При этом желание снизить ипотечную ставку или же перейти на другой, более низкий ипотечный тариф, вполне объяснимо. Однако сегодня "уйти" от банка к другому кредитору, хотя и возможно теоретически, на практике сделать сложно. "Заемщик, безусловно, может рефинансировать (перепродать) ипотечный кредит. Но сначала ему нужно получить согласие банка, в котором у него уже есть кредит", - говорит зампредрправления "Абсолют Банка" Олег Дмитриенко. "После этого новый банк должен перевести деньги первому банку в счет погашения ипотечного кредита - первый договор расторгается, а между новым банком и заемщиком заключается новый договор", - говорит он. Как отмечает предправления Городского ипотечного банка Николай Шитов, "такой переход будет стоить заемщику определенных денег". "Даже если это достаточно весомая сумма, но в перспективе заемщика ждет существенное улучшение условий кредитования", - уверен он.

Замруководителя управления продуктами розничного бизнеса ФК "Уралсиб" Василий Палаткин предупреждает, что "процедура рефинансирования по своей сути - это отношения между кредиторами". "Если клиент хочет снизить ставку, при этом перейдя в другой банк, он должен погасить кредит и взять другой в другом банке", - говорит он. "Если иного прямо не предусмотрено в договоре, заемщик в любой момент может

досрочно погасить кредит, скажем, взяв 'короткий' кредит в другом банке. После же, сняв с заложенной ипотечной квартиры обременение, заложить ее в другом банке и за счет этих средств вернуть деньги по короткому кредиту",- считает старший юрист компании "Линия права" Александр Казаков.

Целесообразность перехода от одного банка к другому каждый заемщик определяет сам, и пока в "домашних условиях" посчитать, насколько это выгодно, достаточно тяжело. "Эта процедура оправдана, если заемщик на 2-2,5 месяца может найти средства, необходимые для возврата кредита на то время, пока квартира будет высвобождаться из залога в одном банке и передаваться под залог в другом. А это не так легко",- предупреждает зампредправления Оргбанка Александр Фаткин. Директор департамента розничного кредитования Промсвязьбанка Галина Побединская уверена, что затраты на рефинансирование кредита не окупятся. "Практически рефинансировать кредит очень сложно, так как долгосрочные кредиты предоставляются с подтверждением их целевого использования - покупки квартиры. Короткие потребительские кредиты предоставляются по более высоким ставкам, поэтому использовать их для погашения ипотечного кредита нет смысла",- считает она.

Заемщик в зависимости от условий банка может расплатиться с банком досрочно в среднем уже через полгода-год. Так, большинство устанавливают мораторий на досрочное погашение кредита в шесть месяцев после его оформления, уже на седьмом месяце можно досрочно выплатить либо весь долг, либо его часть. В таких банках, как "Уралсиб", Национальный резервный банк, "Фора-банк" и Русский ипотечный банк, не взимают никаких комиссий за досрочное погашение как раз через шесть месяцев после его получения. У банка "Зенит", Международного московского банка, Оргбанка и "Абсолют Банка" штрафные санкции снимаются спустя год после выдачи кредита. Более либеральны в этом отношении "Внешторгбанк Розничные услуги" и Росбанк, которые разрешают заемщику досрочно погасить ипотечный кредит уже через три месяца. Если же заемщик хочет выплатить долг раньше установленных временных рамок, то банк в среднем взимает 2% от той суммы, которая идет в счет досрочного погашения. Однако есть банки, которые заявляют об отсутствии каких-либо комиссий и пени за досрочное погашение с первого месяца пользования кредитом. Это банк "Союз", Банк жилищного финансирования, Промсвязьбанк и Собинбанк.

Таким образом, если заемщик при наличии свободных средств может расплатиться с ипотечным кредитом досрочно в среднем через 6 месяцев без уплаты "неустоек" либо с небольшой комиссией, то банк потребовать от заемщика отдать кредит досрочно не имеет права. Однако есть отдельные случаи, когда банк вправе это сделать - все они прописаны в кредитном договоре. "Все случаи, в которых банк оставляет за собой это

право, отдельно прописаны непосредственно в договоре. К ним могут относиться, например, просрочка платежей по кредиту",- говорит начальник управления розничных продуктов Международного московского банка Алексей Аксенов. Кроме очевидных нарушений графика платежей Василий Палаткин отмечает еще один случай: "Если заемщик нарушает условия договора, например не продляет договор страхования или не предоставляет для осмотра объект залога, банк может принять такие меры". По мнению Александра Фаткина, банк вправе потребовать от заемщика вернуть деньги досрочно, когда тот использует жилье в качестве складского помещения, а кредит получал на квартиру.

Самая распространенная причина нарушения кредитного договора, по мнению участников ипотечного рынка, это все-таки просрочки платежей. Однако, как заверяют представители банковского сообщества, выселять заемщика никто не будет - главное, вовремя предупредить банк о сложившихся трудностях. "Нужно сразу обратиться в банк с заявлением на изменения графика платежей по кредиту и процентам, и если действительно у заемщика объективные и временные трудности, банк может изменить график, не начисляя никаких штрафных санкций",- объясняет Василий Палаткин. Кроме того, банк может посоветовать заемщику обменять квартиру на меньшую. "При возникновении сложных жизненных обстоятельств заемщику может быть предложено обратиться в риэлтерское агентство, чтобы обменять большее жилье на меньшее и расплатиться с банком",- рассказывает замдиректора по работе с частными клиентами банка "Сосьете Женераль Восток".

Конечно, сохранить купленную на заемные средства квартиру можно еще одним способом - сдавать ее в аренду. Ведь любая недвижимость, купленная по ипотеке, сразу становится собственностью заемщика. Единственное, казалось бы, ограничение, которое декларируют банки,- это ограничение на ее продажу. Однако, как выясняется при детальном рассмотрении условий и требований некоторых банков, разрешение на сдачу квартиры внаем у него нужно все-таки попросить. "В соответствии с кредитным договором заемщик обязан получить одобрение банка на сдачу квартиры внаем",- предупреждает Алексей Аксенов. "Для банка, как залогодержателя, важно знать, что залог остается ликвидным. То есть его можно быстро реализовать в случае нарушения заемщиком обязательств. Поэтому банк регулярно контролирует физическое состояние залога и использование его по назначению",- уточняет Галина Побединская. "Например, в договоре Промсвязьбанка предусмотрен пункт, в котором клиент соглашается с правом банка раз в год проверять состояние и надлежащую эксплуатацию квартиры",- поясняет она.

Однако Николай Шитов уверен, что разрешения сдавать собственную квартиру получать не нужно: "Заемщик должен только письменно уведомить об этом наш банк". "С

юридической точки зрения если иное не согласовано в договоре, то получать согласие банка на сдачу предмета залога в аренду или наем не нужно",- рассуждает Александр Казаков. Более того, он уверен, что закон не содержит никаких ограничений по поводу регистрации граждан в этой квартире. "Это является одновременно и правом, и обязанностью гражданина, которые носят публичный характер и не могут быть ограничены в договорном порядке",- говорит Александр Казаков. С ним согласен Николай Шитов. "Получив свидетельство о собственности, клиент банка становится собственником квартиры и имеет право зарегистрировать родственников в 'ипотечной' квартире. По условиям кредитного договора он должен лишь письменно уведомить об этом банк. Дополнительного разрешения от банка ему не требуется",- уточняет он.

Более того, если квартира покупается в первый раз, даже при использовании кредита можно получить обратно до \$30 тыс. налогового вычета. Эти деньги генерируются за счет налогов, которые платит работник каждый месяц. "Максимальный размер данного вычета - 1 млн рублей без учета сумм, направленных на погашение процентов по ипотечным кредитам",- уточняет Алексей Аксенов. Для получения налогового вычета необходимо предоставить в налоговую инспекцию заявление о получении имущественного налогового вычета, свидетельство о собственности, кредитный договор, договор купли-продажи, акт сдачи-приемки квартиры и расписку продавца в получении денег за квартиру. По оценке Николая Шитова, "на практике такой вычет получают в течение двух-трех месяцев с момента подачи необходимых документов в налоговую инспекцию".

Однако это не означает, что 1 млн рублей будет отдан заемщику сразу. Дело в том, что за год можно получить только те деньги, которые "уходили" в налоговую инспекцию - то есть 13% в месяц с официальных заработков заемщика. Именно эти деньги впоследствии будут возвращены при покупке квартиры. Естественно, что за год выплатить 1 млн рублей подоходного налога могут немногие. То, что было выплачено в качестве налогов за год, вернется в этом же году, остальное - в последующих. "Если в налоговом периоде (один год) имущественный вычет не может быть использован полностью, его остаток может быть перенесен на последующие налоговые периоды до полного его использования",- уточняет Василий Палаткин. По сути, покупая квартиру в первый раз в жизни, можно освободиться от налогов на многие годы, а при использовании кредита получить вычет и с уплачиваемых процентов по нему.