

Как правильно закрыть ипотечный кредит?



Заемщику следует помнить, что полный расчет с банком не означает автоматического закрытия ипотечного кредита. Данная процедура должна быть правильно оформлена, иначе впоследствии могут возникнуть неприятные неожиданности.

«По завершении расчета с банком заемщику нужно произвести погашение регистрационной записи об ипотеке, - сообщает об алгоритме действий заместитель начальника управления розничных кредитных продуктов Росбанка **Ольга Докучаева**. - Для этого заемщику необходимо получить из банка закладную, содержащую отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, выписку из Единого государственного реестра юридических лиц и соответствующую доверенность на подписанта».

Должник должен обязательно подать в банк соответствующее заявление с просьбой закрыть свой ссудный счет. Как правило, это происходит через 45 дней, после чего переплаченные по кредиту средства (если таковые имелись) возвращаются заемщику.

Суть закрытия ипотечного кредита заключается в том, чтобы ссудный счет залогодателя был обнулен, а обременение с ипотечной квартиры - снято. Только после этого бывший заемщик может на вполне законных основаниях распоряжаться своей недвижимостью: свободно продавать ее, дарить, завещать, сдавать в аренду и т.д. Запись о прекращении ипотеки делается в Росреестре, а заемщик получает новое свидетельство о праве собственности, с которой снято залоговое обременение.

Выписка, копии распоряжений, заявление заемщика прикладываются к кредитному делу.

«При погашении ипотечного кредита в плановом порядке в соответствии с информационным графиком платежей, вручаемом заемщику под роспись, закрытие ипотечного кредита происходит в автоматическом режиме в дату, установленную в кредитном договоре», - информирует Ольга Докучаева. Что очень важно: «при желании заемщик также может получить справку из банка об отсутствии задолженности перед

банком и о характере обслуживания им долга».

«После погашения любого кредита лучше всего запросить у банка официальное письмо об исполнении заемщиком всех обязательств по кредиту во избежание в дальнейшем вопросов со стороны банка», - подтверждает заместитель председателя правления ЗАО «Райффайзенбанк» **Андрей Степаненко**. «При этом рекомендуется уточнить размер последнего платежа до даты списания», - добавляет Ольга Докучаева.

На этой выписке обязательно должна стоять банковская печать и подпись специалиста кредитного отдела. Хранить данный документ нужно не менее трех лет (именно такой период времени составляет срок исковой давности по подобным делам).

Казалось бы, для чего эти лишние бюрократические процедуры? Ошибается тот, кто думает, что это простые формальности. Все вышеперечисленное нужно в большей степени заемщику, а не банку. Необходимо, чтобы у человека было на руках документальное свидетельство того, что кредитор не имеет к нему никаких материальных претензий. В противном случае пара копеек задолженности, которая могла случайно остаться непогашенной, и о которой банк не поставил заемщика в известность, через пару лет может превратиться в приличную сумму долга. Подобные ситуации возникают из-за ошибок, допущенных при закрытии счета. Например, проценты могут «набежать» уже после полного погашения кредита - это вполне реально, если последний платеж был внесен вечером, и, следовательно, деньги поступили на счет только на следующий день.

Кроме того, если долг не будет официально закрыт, заемщик продолжит числиться в должниках. Эта информация непременно отразится в бюро кредитных историй, из-за чего человек не сможет получить новый кредит, или заем будет предоставлен на крайне невыгодных условиях.

«После полного погашения кредита заемщику необходимо взять в банке письмо об отсутствии каких-либо обязательств по закрытому кредитному договору для собственного архива и предоставления в другие кредитные учреждения, так как информация в бюро кредитных историй не всегда может быть обновлена корректно и своевременно. Также это обезопасит заемщика от возможных претензий банка в будущем», - подтверждает начальник Управления ипотечного кредитования Абсолют Банка **Галина Костышева**.

Многие заемщики предпочитают возвращать долги раньше указанного в договоре срока. Досрочное погашение может быть полным или частичным. В последнем случае график последующих платежей изменяется: либо сокращается срок кредитования, либо уменьшается размер ежемесячного платежа.

Процедура досрочного погашения ипотечного кредита выглядит следующим образом. «В соответствии с условиями кредитного договора заемщику необходимо за указанный в договоре срок написать заявление на досрочное погашение кредита, - рассказывает Галина Костышева. - В заявлении указывается сумма без учета текущего ежемесячного платежа, который будет вноситься одновременно с суммой досрочного погашения. Возможные даты досрочного погашения, минимальные суммы для осуществления частичного досрочного погашения указаны в соответствующем разделе кредитного договора».

«В настоящее время заемщик вправе осуществить досрочный возврат кредита (полностью или частично), при условии письменного уведомления об этом кредитора не менее чем за один рабочий день до даты досрочного возврата кредита. Для уведомления может быть использована рекомендуемая банком форма. Сумма частичного досрочного возврата кредита не ограничена», - уточняет Ольга Докучаева.

Следует помнить, что в настоящее время штрафы за досрочное погашение не взимаются. Не должны быть начислены и дополнительные комиссии за это.

Погашать кредит досрочно очень выгодно - в данном случае весьма ощутима экономия на процентах, особенно если речь идет об ипотеке, сумма которой велика. Наиболее оптимальным считается погашение ипотечного кредита в течение 5-7 лет.