

* ЗА ПРАВА ЗАЁМЩИКОВ

ИПОТЕКА:
ЧТО ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ?

Первое, что следует понимать каждому заемщику, что в случае систематического нарушения условий договора банк может обратиться взыскание на предмет залога — квартиру или дом, купленный в ипотеку. Ни наличие несовершеннолетних детей, ни тот факт, что ипотечное жильё — единственное для семьи должника, никак не помогут освободиться от взыскания со стороны кредитора.

Вот почему важно определить комфортный размер ежемесячного платежа. Применительно к исполнению обязательства под комфортом понимается его терпимость или уровень стресса им причиняемый. Нельзя ввязываться в ипотеку на пределе возможностей, так как за долгие годы ситуация может измениться не в лучшую сторону.



ОБЯЗАННОСТЬ ПО СТРАХОВАНИЮ ПРЕДМЕТА ЗАЛОГА

Застраховать ипотечную квартиру или дом придется, как минимум, на сумму кредита. А самих себя страховать не обязательно, и в банке должны быть сопоставимые программы кредитования для тех, кто не страхуется.



ПОЧЕМУ НЕЛЬЗЯ ПРОСТО ПЕРЕСТАТЬ ПЛАТИТЬ ПО КРЕДИТУ?

Нельзя просто перестать платить по кредиту и ждать решения от банка. Обязательно при первых признаках финансовых проблем (ещё до просрочки) посещать банк с просьбами о рассрочке, кредитных каникулах, реструктуризации или рефинансировании с целью уменьшения ежемесячного платежа. С собой нужно иметь документы, подтверждающие изменение обстановки (например, утрата трудоспособности, сокращение, потеря работы и, как следствие, стабильного дохода).

Следите за новостями о снижении Банком России (ЦБ РФ) ключевой ставки. При сообщении об этом, следует как можно скорее подать в банк заявление с просьбой снизить процентную ставку по Вашему ипотечному кредиту. Мотивировать свою просьбу нужно самим фактом снижения ключевой ставки мегарегулятором. Некоторые банки соглашаются пойти заемщикам навстречу и у них есть специальный бланк такого заявления.



ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ, КОТОРЫЙ БЫЛ ЧАСТИЧНО ПОГАШЕН ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА

Заёмщикам, которые прибегли к помощи материнского капитала, может быть труднее в рефинансировании кредита. Это связано с формализмом взаимодействия с органами опеки и проблема пока, увы, не разрешена.

Рефинансирование — это погашение кредита средствами, полученными в другом банке по новому кредитному договору.

Согласно обязательству, которое дает заёмщик при оформлении материнского капитала, при погашении кредита дети наделяются долями в праве собственности на квартиру.

После того, как несовершеннолетние наделены долями в праве собственности на квартиру, в сложившиеся правоотношения банка и заёмщика включается ещё одно звено - орган опеки. Без предварительного разрешения органов опеки родитель не имеет права **обременить квартиру ипотекой** (пункт 2 статьи 37 ГК РФ).

Органы опеки, местами, отказывают в выдаче предварительного разрешения на совершение сделки с имуществом несовершеннолетнего, поэтому банки рискуют,

когда связываются с заёмщиками материнского капитала. Стоит это учитывать, так как ситуация на рынке ипотеки иногда улучшается, но не для тех, кто воспользовался материнским капиталом.

ОСНОВНЫЕ ВАРИАНТЫ РАЗВИТИЯ СОБЫТИЙ, ПОЗВОЛЯЮЩИХ СНИЗИТЬ ПРОЦЕНТ ПО ИПОТЕКЕ:



Заключение дополнительного соглашения на условиях, согласованных с банком, в том числе и условий по снижению процентной ставки и иных платежей



Рефинансирование кредита, за счет получения денежных средств, позволяющих погасить остаток задолженности и производить платежи по заключенному договору по новой процентной ставке

Для того, чтобы снизить процент по ипотечному кредиту, нужно обратиться в банк с соответствующим заявлением (как правило заполняется по форме банка), собрать предложенные документы и дождаться положительного ответа.

Погасив ипотеку, Вы можете получить имущественный налоговый вычет на объект недвижимости и проценты по ипотечному кредиту. Для этого необходимо сдать налоговую декларацию в отделении ФНС России по месту регистрации и заполнить соответствующее заявление. (Приложение № 1)

В _____
(наименование налогового органа)
от _____
(фамилия, имя, отчество* полностью)
ИНН*: _____
Документ, удостоверяющий личность:

(серия и номер, кем и когда выдан)

(дата рождения)
Адрес постоянного места жительства:

Контактный телефон: __ (____) _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

о подтверждении права на имущественные налоговые вычеты, предусмотренные подпунктами 3 и 4 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации

Прошу в соответствии со статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации подтвердить мое право на получение имущественного налогового вычета по налогу на доходы физических лиц в _____ году в сумме _____ рублей _____ копеек (_____ рублей _____ копейки) в части фактически произведенных расходов, предусмотренных подпунктом 3 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации, а также в сумме _____ рублей _____ копеек (_____ рублей _____ копейки) в части фактически произведенных расходов, предусмотренных подпунктом 4 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации.

Вычет в _____ году планирую получать у следующих работодателей**:

1) полное наименование работодателя (фамилия, имя, отчество* для индивидуального предпринимателя):

ИНН: _____, КПП*** _____, адрес:

_____.

2) полное наименование работодателя (фамилия, имя, отчество* для индивидуального предпринимателя):

ИНН: _____, КПП*** _____, адрес:

_____.

К заявлению прилагаю следующие документы:

1. Копия договора купли-продажи от «___» _____ 20__ г. № _____
2. Копия свидетельства о праве собственности от «___» _____ 20__ г. серия _____ № _____
3. Копия договора участия в долевом строительстве от «___» _____ 20__ г. № _____
4. Копия акта приема-передачи от «___» _____ 20__ г. № _____
5. Копии платежных документов.
6. Копия кредитного договора от «___» _____ 20__ г. № _____
7. Выписка из банковского счета за _____ год.
8. Справка об уплаченных процентах за _____ год.
9. Справка формы 2-НДФЛ за _____ год.
10. Заявление о распределении суммы вычета (расходов) между супругами.
11. Заявление на возврат НДФЛ.

(дата)

(подпись)

(Ф.И.О. налогоплательщика)