







# Я БОЮСЬ КУПИТЬ КВАРТИРУ В КРЕДИТ, ИЛИ "ИПОТЕЧНЫЕ СТРАХИ"

Ипотека становится одним из наиболее реальных способов решения квартирного вопроса. Банки все охотнее идут навстречу заемщикам, снижают размер первоначального взноса и процентные ставки. Однако ипотека для россиян – явление относительно новое, и, естественно, что заблуждений относительно ипотечных кредитов множество. Чтобы узнать, какие вопросы чаще всего задают специалистам по ипотеке и развеять ненужные страхи, мы обратились к руководителю группы продвижения ипотечных кредитов КФ «УРСА-Банк» Евгению НОВИКОВОЙ.

■ Ипотека сейчас очень дорогая, надо ждать, пока процентные ставки снизятся.

По словам Евгения Новиковой, дело не столько в дороговизне ипотеки, сколько в дороговизне самой недвижимости. Например, с 2005 года ставки по ипотечным кредитам в УРСА-Банке снизились с 15-16%, до уровня от 9,99%, при этом в среднем кредиты выдаются по ставке от 11,4% годовых. К тому же аналитики прогнозируют продолжение роста цен на жилье. Поэтому если сейчас есть возможность купить квартиру, хотя бы и в кредит, не стоит ждать снижения ставок. Это не позволит сэкономить деньги, поскольку жилье за это время вырастет в цене намного больше.

■ Страшно брать кредит на 15-30 лет, потому что непонятно, что за этот срок может произойти.

По статистике, ипотечный кредит в России полностью гасится намного раньше, чем за 15-30 лет. Объяснение этому простое, доходы россиян растут. К февралю этого года они на 20,8% превысили уровень прошлого года. Выплаты по ипотечному кредиту и цена квартиры остаются зафиксированными в договоре и не увеличиваются. По словам Евгения Новиковой, обычно все дополнительные доходы – квартальные и годовые премии, наследство и дополнительные заработки – идут на погашение кредита. От ряда самых неприятных рисков – утери права собственности,

здоровья и жизни – заемщика страхует страховая компания. Евгения считает, что длительный срок кредита даже удобнее, так как позволяет заемщику спокойно выплачивать кредит, не затягивая чересчур пояс. Если же появится такая возможность, погасить кредит можно досрочно. В УРСА-Банке это можно сделать уже по истечении девяти месяцев после заключения договора.

■ Если я потеряю работу и не смогу выплачивать кредит, банк сразу отберет квартиру.

На самом деле, банк выселяет заемщика лишь в самом крайнем случае. За всю историю существования российского рынка ипотеки известно лишь несколько подобных случаев. Банк отнюдь не репрессивное заведение, а финансовое, и его интерес в том, чтобы деньги вернулись. Выселять собственника квартиры сразу, после того как возникнут проблемы с регулярными выплатами, никто не будет, – поделилась с нами Евгения. Ипотечные специалисты УРСА-Банка стараются войти в положение клиента и давать время на решение финансовых вопросов. Наш банк готов идти на реструктуризацию кредитов, перекредитование и т. д. Если же банк понимает, что клиент совсем не может платить, ему предлагают купить квартиру поменьше (если требуется) – с привлечением кредита. Если вас вдруг свалил тяжелый недуг или вы по другой уважительной причине временно потеряете работоспособность и не сможете вносить платежи, это сделает страховая компания.

## УРСА Банк

Поэтому не стоит скрывать серьезные финансовые трудности от банка, достаточно соблюдать договор, где указано, о чем заемщик обязан информировать банк. Рано или поздно все выяснится, однако в случае обмана банк будет относиться к клиенту с существенно меньшим доверием, и договориться о перекредитовании будет сложнее.

### Это важно знать

Начать выплачивать ипотечный кредит в УРСА-Банке большими суммами вы можете уже после 9 месяцев с момента заключения договора (по продукту «Отличный» - 24 месяца).

По всем ипотечным продуктам УРСА-Банка (кроме рефинансирования) нужно заплатить за открытие счета от 10 000 до 20 000 рублей в зависимости от выбранного продукта.

Процентная ставка зависит от кредитной истории, срока кредитования и первоначального взноса. В УРСА-Банке она колеблется от 9,99 до 16% годовых.

Страхование жизни и потери трудоспособности, имущества, оценка рыночной стоимости имущества, государственная регистрация сделки купли-продажи не входят в сумму кредита.

■ Не придется ли мне срочно выплачивать кредит, если у банка возникнут проблемы? А может, это даже хорошо будет, если банк обанкротится, про мой кредит просто забудут?

Если ваша сделка только в стадии заключения, то завершить ее, скорее всего, не удастся, – рассказывает Евгения Новикова. – Например, если банк активно работал с ипотекой и его лишили лицензии, работа заемщиков будет напрасной. Если вы уже внесли деньги в банк, они не пропадут: все, что заложено в депозитные ячейки, активом банка не считается и остается неприкосновенным даже при банкротстве. А вот если кредит получен, квартира куплена, то заемщика проблемы банка почти не коснутся – просто изменится название банка-получателя платежей. Ипотечные долги считаются очень привлекательными для банков, их охотно возьмет и новый собственник. Очень важно помнить, что условия платежей (сроки, проценты и т. д.) не могут меняться в одностороннем порядке, так как они установлены договором.

■ У меня небольшая зарплата, поэтому мне не дадут ипотеку.

Мы часто сталкиваемся с тем, что заемщикам сложно подтвердить официально уровень своих доходов. Поэтому специалистами нашего банка было принято решение облегчить для клиентов этот процесс: в УРСА-Банке вы можете выбрать кредит без документального подтверждения дохода. Процентная ставка в этом случае будет немного выше – от 12,9% годовых – но у вас будет реальная возможность получить кредит. Если ваш официальный доход невелик, можно дополнительно привлечь двух созаемщиков. Созаемщики не являются поручителями и могут не быть вашими родственниками. Еще хотелось бы отметить, что мы расширили возрастные рамки для заемщиков – теперь ипотечный кредит можно взять уже в возрасте от 20 лет.

■ Что будет, если я возьму квартиру в строящемся доме, но дом не будет достроен?

Не секрет, что покупка недвижимости на первичном рынке связана с определенными рисками. Это могут быть риски недостроя (не сдачи объекта в эксплуатацию), банкротства строительной компании, риск «двойных продаж» (иногда может случиться так, что недобросовестный застройщик несколько раз продал одну квартиру). УРСА-Банк заботится об интересах своих клиентов и стремится сотрудничать с лидерами – ведущими компаниями, имеющими положительную репутацию и опыт работы на строительном рынке, говорит Евгения Новикова. Пристальное внимание уделяется оценке благонадежности и финансовой стабильности застройщиков. Именно эту цель банк проводит процедуру оценки компании, называемую «акредитация застройщика».

■ В ипотеке много скрытых платежей, мне придется платить намного больше.

Действительно, в некоторых банках при заключении договора ипотеки нужно отдельно уточнять наличие дополнительных условий и платежей. Специалисты УРСА-Банка гордятся прозрачностью своих ипотечных кредитов – отсутствием скрытых платежей и комиссий. Мы сразу предупреждаем клиента, что по программам ипотечного кредитования предусмотрены единовременные комиссии, платежи третьим лицам (страхование жизни и потери трудоспособности, имущества, оценка рыночной стоимости имущества, государственная регистрация сделки купли-продажи) и комиссии за досрочное гашение кредита до истечения 9 месячного срока.

**БОЛЕЕ ПОДРОБНУЮ ИНФОРМАЦИЮ МОЖНО  
ПОЛУЧИТЬ, ПОЗВОНИВ ПО ТЕЛЕФОНУ**

ДО «Ленинск-Кузнецкий», тел.: 3-30-86 или по телефону  
круглосуточной справочной службы УРСА-Банка 8-800-2003-700  
(звонок по России бесплатный) и на сайте [www.ursabank.ru](http://www.ursabank.ru).

На правах рекламы  
ОАО «УРСА Банк». Генеральная лицензия ЦБ РФ №323

### КУМИ сообщает:

Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Ленинска-Кузнецкого обращает внимание, что в объявлении о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка по адресу: Кемеровская область, г. Ленинск-Кузнецкий, ул.

Лесной городок, 28, опубликованном в «Городской газете» от 21.07.2007 г. № 139, в информации об условиях подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения слова «при условии долевого участия в строительстве сетей водоснабжения в объеме, определенном соглашением с администрацией города Ленинска-Кузнецкого» не следует принимать во внимание.

## ГОРОДСКАЯ ГАЗЕТА

### УЧРЕДИТЕЛИ:

Администрация г. Ленинска-Кузнецкого  
и МУ «Редакция газеты «Городская газета»  
Газета основана 1 октября 1930 г.  
До 1994 г. выходила под названием «Ленинский шахтер».

Главный редактор С.П. БАРАНОВ.

Газета перерегистрирована Сибирским окружным межрегиональным территориальным управлением Министерства РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций 28 мая 2003 г. Рег. № ПИ 12 - 1893  
Выходит 4 раза в неделю: во вторник, среду, пятницу, субботу. Индекс 51915. Тираж 5936

Любимого мужа Григория  
Кондратьевича Шипицына  
поздравляю с днем рождения,  
с 80-летием!

Хочу поздравить с днем рождения,  
Мой самый близкий человек,  
Чтобы не знал ты огорченья,  
Несчастья, горести вовек!  
Ты в жизни повидал немало  
Тяжелых лет, холодных зим,  
Но знай, что есть сейчас на свете  
Душа, которую люблю.  
Люблю глаза твои и брови,  
И взгляд лукавый иногда,  
И рук твоих прикосновенье  
Я не забуду никогда.  
Ты очень ласков, очень нежен,  
Ты для меня весь белый свет  
И думаю, что ты надежен,  
Каких бы ни случилось бед!

Любящая жена Мария.

Дорогого Григория  
Кондратьевича Шипицына  
поздравляем с 80-летием!

Дорогой папа, деда!  
Не унывай, что годы пролетают,  
Нам поучиться бодрости твоей,  
И пусть тебя все время согревают  
Внучат вниманье и тепло детей!  
Целуем твои руки, дорогой,  
Морщинки и седую прядь волос  
И низко просим у тебя прощенья  
За боль и грусть, что каждый преподнес.  
Живи подольше, человек любимый,  
И главное, конечно, не болей.  
Поверь, что нужен ты на свете  
Для жены, родни и нас, детей.

Дочь Наталья, зять Иван,  
внуки Евгений, Элеонора.

Любимого папу, дедушку Григо-  
рия Кондратьевича Шипицына  
поздравляем с 80-летием!

Здоровья крепкого и радостей земных  
От всей души тебе желают дети.  
Спасибо, родной, что есть ты у нас,  
Что видим и слышим тебя  
Каждый час, за добрую душу  
И теплое слово, за то, что  
Не видим в жизни плохого,  
Спасибо тебе, наш родной человек!  
Желаем здоровья на добрый твой век.

Сын Валерий,  
сноха Любовь,  
внуки Андрей, Артем.

Поздравляю  
Светлану Геннадьевну  
МУМИНОВУ  
с днём рождения!

Твои года – хороший срок.  
И нет нужды печалиться.  
Пусть ещё сто лет пройдёт.  
Не надо только стариться!

Твой муж Алексей.

Кладу, обиваю печи дешево, быстро. Телефон 9-29-94, ул. Ленина, 25а-1.

Педагогический коллектив и учащиеся Ленинск-Кузнецкого горнотехнического колледжа глубоко скорбят в связи с трагической гибелью преподавателя колледжа

РОМАНОВОЙ  
Любови Георгиевны

и выражают искренние соболезнования родным и близким покойной.

Газета отпечатана в Ленинск-Кузнецком ППО (ул. Белинского, 17).

Объем 1 п.л. Номер подписан в печать в 17 часов 26.07.2007г.

Печать офсетная.  
Заказ 1713  
Цена в розницу - договорная.

652500,  
г. Ленинск-Кузнецкий  
Кемеровской области,  
ул. Белинского, 15

Электронный адрес:  
[gazeta@lnk.kuzbass.net](mailto:gazeta@lnk.kuzbass.net)

Справки по редакции:  
по вопросам социальной сферы - 5-11-79, по вопросам экономики - 5-14-73, по рекламе и объявлениям - 5-14-56, по вопросам общественно-политической жизни - 5-12-88.

Авторы опубликованных материалов несут ответственность за достоверность и точность приведенных фактов. Редакция может публиковать статьи в порядке обсуждения, не разделяя точку зрения автора. За содержание рекламных материалов отвечает рекламодатель. Рекламуемые товары и услуги подлежат обязательной сертификации. Материалы со знаком © публикуются на коммерческой основе.