

Приложение № 1
к приказу генерального директора
ОАО «АИЖК»
от _____ 2011 г. № _____

**Информация об условиях предоставления кредита (займа) по продукту ОАО
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
«_____»**

Условия предоставления кредита (займа)

[1]	сумма кредита, руб.	[4]	способ погашения кредита
[2]	годовая процентная ставка, % годовых	[5]	размер ежемесячного платежа, руб.
[3]	срок кредитования, мес.	[6]	размер первоначального взноса, % от стоимости жилья
[7]	полная стоимость кредита (займа), % годовых		

Плановые платежи, производимые заемщиком за весь срок кредитования

[8]	погашение кредита, руб.	[11]	платежи при предоставлении кредита, руб.
[9]	проценты по кредиту, руб.	[12]	платежи в процессе обслуживания кредита, руб.
[10]	всего платежей по кредиту, руб.	[13]	размер платежей за предоставление и обслуживание кредита, % от суммы кредита

Я, (ФИО заемщика), _____, настоящим подтверждаю, что уведомлен о дополнительных расходах, связанных с предоставлением ипотечного кредита (займа) и его обслуживанием.

Настоящий документ составлен на основании информации, которая была предоставлена на момент подписания настоящего документа. Настоящий документ не является для Кредитора/Займодавца обязательством предоставить кредит/заем.

Приложения:

1. Справочная информация о комиссиях и платежах по ипотечному кредиту (займу).
2. Основные риски заемщика при ипотечном кредитовании.

Заемщик	Подпись	Дата
Кредитор/Займодавец	Подпись	Дата

М.П.

Справочная информация о комиссиях и платежах по ипотечному кредиту (займу)*

№п.п.	Наименование	Сумма	Момент оплаты
1.	Погашение основной суммы долга по кредиту	В соответствии с графиком платежей	Ежемесячные платежи
2.	Уплата плановых процентов по кредиту	В соответствии с графиком платежей	Ежемесячные платежи
Единовременные платежи (при рассмотрении заявки и предоставлении кредита/займа)			
3.	Комиссия за оформление кредита (займа)	_____ рублей РФ	Оплачивается при подписании кредитного договора /договора займа
4.	Плата за снятие наличных	_____% от суммы кредита (займа) _____ рублей РФ	При получении кредитных (заемных) средств
5.	Плата за аренду индивидуальной сейфовой ячейки	В зависимости от размера ячейки и срока аренды: ____ рублей РФ	Оплачивается на момент закладки денежных средств в сейфовую ячейку
6.	Плата за открытие аккредитива	_____ рублей РФ	Оплачивается по тарифам банка
7.	Комиссия за выпуск и обслуживание кредитных и расчетных карт	_____ рублей РФ	В соответствии с тарифами банка
8.	Расходы, связанные с проведением оценки рыночной стоимости недвижимости (если оценка производится за счет средств заемщика)	_____ рублей РФ	Оплачивается при заключении договора об оценке рыночной стоимости
9.	Сбор за оформление договора купли-продажи, ипотеки квартиры и других документов кредитного дела	_____ рублей РФ	
10.	Оплата государственной регистрации договора купли-продажи квартиры	_____ рублей РФ	Оплачивается при передаче документов на государственную регистрацию
11.	Затраты заемщика на оформление и нотариальное удостоверение (при необходимости) документов для предоставления кредита (займа) и государственной регистрации права собственности	_____ рублей РФ	Оплачивается при оформлении документов
12.	Страхование ипотечных обязательств	_____%(от суммы кредита + 10%) _____ рублей РФ	
13.	ИТОГО единовременных платежей:	_____ рублей РФ	
Ежемесячные платежи (за исключением платежей в счет погашения кредита/займа)			
14.	Комиссия за выпуск и обслуживание кредитных и расчетных карт	_____ рублей РФ	В соответствии с тарифами банка
15.	ИТОГО ежемесячных платежей:	_____ рублей РФ	
Ежегодные плановые платежи (за исключением платежей в счет погашения кредита/займа)			
16.	Страховые премии		
	Страхование предмета залога (квартиры) от рисков утраты и ущерба	_____% (от суммы кредита + 10%), _____ рублей РФ	Выплачиваются ежегодно
	Страхование жизни и здоровья заемщика	_____% (от суммы кредита + 10%) _____ рублей РФ	
	Страхование риска утраты права собственности владельца квартиры	_____% (от суммы кредита + 10%) _____ рублей РФ	
	Страхование ответственности заемщика перед кредитором	_____% (от суммы кредита + 10%) _____ рублей РФ	
17.	ИТОГО ежегодных платежей:	_____ рублей РФ	

* перечень комиссий и их названия могут уточняться первичным кредитором

ОСНОВНЫЕ РИСКИ ЗАЕМЩИКА ПРИ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ

Закключая кредитный договор, заемщик должен правильно оценить свои финансовые возможности, поскольку он принимает на себя долгосрочные обязательства своевременно погашать задолженность по основному долгу и проценты за пользование кредитом. При принятии решения заемщику целесообразно также учитывать следующие риски.

Риск потери/снижения доходов. Данный риск обусловлен потерей работы, снижением заработной платы, повышением расходов заемщиков, потерей дохода вследствие утраты трудоспособности. Данный вид риска минимизирован требованием кредитора, ограничивающим отношение ежемесячных платежей заемщика по ипотечному кредиту, включая платежи по другим кредитам и обязательствам, к ежемесячному доходу заемщика величиной 45%. В целях комплексной защиты заемщику рекомендуется заранее застраховать свою жизнь и здоровье заемщиков (впоследствии за счет страховки может быть осуществлено погашение кредита).

Валютный риск. Если кредит взят в иностранной валюте, а доходы заемщик получает в рублях, существует риск того, что в результате роста стоимости валюты кредита по отношению к рублю платеж по кредиту станет слишком большим. Поэтому рекомендуется брать кредит в той валюте, в которой вы получаете основной доход.

Процентный риск. Если процентная ставка по кредиту «плавающая», то возможно увеличение платежа по кредиту в результате роста индекса, к которому привязана ставка. Поэтому при кредитах с плавающей ставкой рекомендуется выбирать ипотечные программы, по которым плавающая ставка имеет минимальные и максимальные ограничения.

Риск падения стоимости залога. Если рыночная стоимость заложенного жилья значительно снизилась (например, во время кризиса), то при возникновении у заемщика финансовых затруднений и продажи заложенного жилья, полученной суммы может не хватить на погашение задолженности по кредиту. При этом в ряде случаев заемщик может остаться еще и должным кредиту. Чтобы не оказаться в подобной ситуации, рекомендуется застраховать свою ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по ипотечному кредиту.

Риск дефолта и выселения. У любого заемщика могут возникнуть непредвиденные затруднения с погашением кредита. Важно понимать, что в случае отсутствия у заемщика возможности оплачивать кредит сегодня и в ближайшем будущем залоговое жилье может быть продано с торгов с целью погашения накопившейся задолженности по кредиту. Для того, чтобы минимизировать задолженность, оптимизировать процесс ее погашения и сохранить жилье, заемщику необходимо оперативно обратиться к кредитору за реструктуризацией задолженности, либо на этапе получения кредита оформить страховое обеспечение для снижения долговой нагрузки.

Риск утраты предмета залога. Приобретая недвижимость, существует риск того, что предмет залога (жилое помещение) может быть уничтожен, или поврежден (пожар, наводнение, взрыв и т.д.), что является основанием для предъявления кредитором требования о полном досрочном погашении ипотечного кредита (займа). В целях минимизации указанного риска законодательством установлено требование об обязательном страховании залогодателем предмета залога. Получение ипотечного кредита (займа) требует своевременной оплаты страховой премии.

Риск утраты права собственности на предмет залога (жилое помещение). При покупке недвижимости существует риск того, что сделку признают недействительной или незаконной в связи с тем, что при ее заключении были нарушены права законных собственников или тех, кто имеет право на эту недвижимость (несовершеннолетний ребенок, наследник умершего собственника), либо право собственности прекратится на часть предмета залога (жилого помещения) или долю в праве собственности на предмет залога (жилое помещение) в связи с разделом общего имущества супругов. В этом случае нет гарантии, что продавец вернет уплаченную за недвижимость сумму. Чтобы не оказаться в подобной ситуации, рекомендуется застраховаться от риска утраты права собственности на имущество (страхование титула).

Риск при участии в долевом строительстве. В случае участия заемщика в долевом строительстве основным видом риска является риск незавершения или несвоевременного завершения строительства жилого дома. Этот риск частично оправдан тем, что цена жилья в период строительства зачастую ниже, чем после его окончания. Выполнение застройщиками требований ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» гарантирует максимальную защиту интересов заемщика, приобретающего жилье путем заключения договора участия в долевом строительстве. Рекомендуется приобретать жилье, строительство которого осуществляется в рамках вышеуказанного закона.

Подробнее с наиболее интересными вопросами ипотечного жилищного кредитования можно ознакомиться на сайте ОАО «АИЖК» <http://www.ahml.ru>.