

ИПОТЕКА В ВЕЛИКОБРИТАНИИ

После принятия решения о приобретении недвижимости в Великобритании следующий вопрос, который возникает у большинства будущих владельцев, касается оформления ипотечного кредита. Подробная информация по всем вопросам, связанным с недвижимостью и ипотекой, приведена на нашем сайте www.lawfirmuk.net

Стоит отметить, что английское слово «mortgage», означающее «ипотека», настолько прочно вошло в обиход русскоговорящего населения Британии, что наравне с «ипотекой» используют термин «моргидж», причем как в разговорном варианте, так и на полуофициальном уровне. В данной статье мы будем использовать термин «ипотека».

Ипотека — это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Следует различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование», при котором кредит выдается банком под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит — одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита.

Ипотекой является также залог уже существующего недвижимого имущества собственника для получения им кредита или займа, которые будут направлены либо на ремонт или строительство, либо на иные нужды по усмотрению заемщика-залогодателя.

В случае неисполнения основного обязательства взыскание обращается только на заложенное недвижимое имущество, а залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований перед другими кредиторами должника. Одним из способов снижения рисков кредитора является ипотечное страхование. Ипотечное страхование предназначено для покрытия ежемесячных выплат по кредиту в случае, если заемщик не в состоянии выплачивать ранее установленные взносы по различным причинам. Страховка обычно обновляется ежегодно, и при подписании нового полиса обговариваются новые условия.

Ипотечный кредит выдается обычно на длительный срок, который определяется каждым финансовым институтом (банком, финансовой компанией) индивидуально, но в среднем составляет 25 лет, в зависимости от возраста заемщика. Максимальный возраст заемщика, по достижении которого он должен выплатить кредит, также варьируется от 65 до 85 лет. Если кредит нужен на короткое время, например, на несколько месяцев или несколько лет, его можно вернуть раньше оговоренного срока. Но при этом нужно обратить особое внимание на условия, на которых финансовый институт выдал кредит, так как устанавливается специальный штраф, если кредит возвращается раньше срока, например, в течение года или двух со дня выдачи. Есть финансовые институты, которые не предусматривают санкций за раннее возвращение кредита. Также отметим, что если даже обговариваются штрафные меры, как правило, разрешается во время действия штрафного срока возвращать до 10% в год от суммы кредита без неприятных для заемщика последствий.

Процентная ставка по ипотечному кредиту обычно ниже, чем по другим видам кредитов, особенно в случае низкой оценки рисков, которой, например, может способствовать низкое соотношение суммы кредита к оценочной стоимости недвижимости, ликвидность и другие причины. Обычно банк выдвигает к заемщику ипотечного кредита менее жесткие требования, чем при других видах кредитования, тем не менее обычной практикой являются проверка дохода, требование страхования залога, проверка оценки недвижимости аккредитованными оценщиками, иногда проверка непрерывного стажа работы и прочие действия, повышающие безопасность сделки. Погашение ипотечного кредита часто осуществляется равными платежами — аннуитетами.

Ипотечный брокеридж — это услуги по подбору, оформлению и получению ипотечных кредитов. Ипотечным брокериджем занимается подготовленный для этой деятельности специалист — ипотечный брокер.

При подаче заявки на получение ипотеки в первую очередь потребуются удостоверение личности заявителя и подтверждение дохода. Далее в процессе работы, в зависимости от требований финансовых институтов, предоставляющих ипотечное кредитование, а также от типа выбранной ипотеки, месторасположения объекта недвижимости и места получения доходов заявителя, могут потребоваться дополнительные документы. Иногда банки просят сосредоточить некую сумму на своих счетах, как правило, без определения срока нахождения средств на этих счетах. Это требуется банку только для гарантии наличия средств у заемщика в случае, если представленные документы или месторасположение недвижимости вызывают какие-либо опасения. Несмотря на то, что недвижимость будет являться залогом и финансовые институты в связи с этим максимально защищены от убытков, реализация объектов, которые отходят им по причине просрочки платежей, является для них достаточно трудоемкой задачей. Поэтому финансовые институты максимально стараются себя обезопасить еще на начальном этапе принятия решения о выдаче кредита.

Несмотря на кажущуюся простоту получения кредита, определенные сложности все-таки есть. При этом в так называемых «прайват-банках» - отделениях банков для работы с клиентами, обладающими значительными сбережениями, зачастую условия получения кредита менее выгодные, чем в отделениях тех же банков на хай-стрит. Но в «уличных» отделениях достаточно сложно общаться по поводу кредитования, так как в отличие от прайват-банков, в них редко встречаются русскоговорящие сотрудники. Поэтому если Британия для вас — новая страна, в которой вы проводите не так много времени, то для общения с банками лучше воспользоваться помощью русскоговорящих консультантов.

СПЕЦИАЛИСТЫ КОМПАНИИ **LAW FIRM LIMITED** ПОМОГУТ РЕШИТЬ ВСЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ПОДБОРОМ ПОДХОДЯЩИХ ВАРИАНТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ИХ ПОКУПКОЙ, ЮРИДИЧЕСКИМ ОФОРМЛЕНИЕМ, ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. МЫ ТАКЖЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕМ ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ВАШЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ПОДГОТОВКУ НАЛОГОВЫХ ДЕКЛАРАЦИЙ ПО ИТОГАМ ФИНАНСОВОГО ГОДА (В СЛУЧАЕ СДАЧИ КВАРТИР В АРЕНДУ). ВЫ ВСЕГДА МОЖЕТЕ ОБРАТИТЬСЯ К НАМ ЗА ОБЩЕЙ КОНСУЛЬТАЦИЕЙ, ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О СОСТОЯНИИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ВЕЛИКОБРИТАНИИ НА ДАННЫЙ МОМЕНТ