

# ВЫБИРАЕМ НОВОСТРОЙКУ САМОСТОЯТЕЛЬНО



Пошаговая инструкция



Добрый день!

Инструкция, которую Вы держите в руках, предназначена для того, чтобы упростить путь к новой жизни в новой квартире. В ней мы постарались учесть все возможные вопросы, с которыми Вы можете столкнуться, выбирая новостройку. Инструкция составлена на основе знаний и многолетнего опыта работы наших специалистов на рынке новостроек.

Мы искренне надеемся на то, что наша работа будет полезной и Вы сможете сделать правильный выбор.

С уважением,  
коллектив НовостройЦентра  
группы компаний «Твоя столица»

# С ЧЕГО НАЧАТЬ?

Итак, Вы решили стать обладателем квартиры в новостройке.

Сейчас предлагается так много новостроек, и все они очень разные. Не удивительно, что растеряться во всем этом многообразии очень просто. Давайте выбирать ориентиры. Прежде всего, подумайте, какие Ваши проблемы решит приобретение новой квартиры и, следовательно, какие основные требования Вы будете предъявлять к новостройке. Варианты могут быть разные:

Хочу жить во Фрунзенском районе, поближе к кольцевой дороге: у меня дача в Ратомке, и будет удобно до нее добираться. Это особенно важно летом.

Мы с семьей живем у свекрови, в Октябрьском районе, но уже давно подумываем о собственной квартире. Она должна быть рядом, чтобы бабушке было удобно гулять с внуком.

У нас большая семья, и мы ищем трехкомнатную квартиру. При этом она не должна быть очень большой, чтобы это было не слишком дорого.

У меня большая потребность в кредите. Где самые лучшие условия?

Итак, Вы ищете квартиру для того, чтобы:


1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Поэтому она должна удовлетворять следующим требованиям:


1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_
6. \_\_\_\_\_
7. \_\_\_\_\_
8. \_\_\_\_\_

(Скорее всего, это будет цена квадратного метра, местоположение, условия оплаты, срок ввода в эксплуатацию и другие важные для Вас критерии).


Теперь выделите для себя 2-3 критерия, которые для Вас являются критически важными. Это пригодится для того, чтобы отделить варианты, точно Вам не подходящие, от вариантов, которые могут быть рассмотрены при определенных условиях.




Меня интересует квартира по второй линии метро: мой ребенок ходит в гимназию в Каменной Горке.



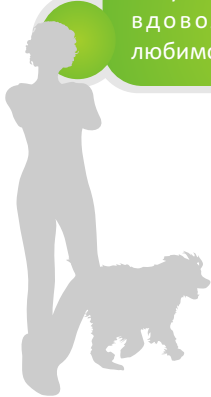
Очень важно, чтобы в доме была подземная парковка: не хочу бросать машину под окнами.




Меня интересует квартира в Уручье, потому что я работаю в БЦ «Порт» и не хочу тратить на дорогу больше 20 минут. Хотя... и пригород тоже подойдет.



Было бы хорошо жить в каркасно-блочном доме: мне сложно уживаться с шумными соседями.



Хочу парк возле дома, чтобы вдоволь гулять с моей любимой собакой.



Желательно, чтобы в доме был большой лифт: сейчас у нас в доме лифт обычный, и так сложно вместить туда мой велосипед! А жить я хочу на самом верхнем этаже.



Я нуждающийся в улучшении жилищных условий. Где можно найти квартиру, чтобы была возможность использовать кредит?

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Однако не сужайте круг выбора заранее, ведь можно упустить очень многие интересные предложения. Например, выбирая местоположение новостройки, важно не привязываться к конкретному району, а определить, что именно в нем влияет на Ваше решение.

**!** Если Вы хотите жить в Первомайском районе, потому что там много зелени, не торопитесь отсеивать новостройки в других районах, ведь некоторые из них могут быть расположены возле большого парка или водоема.

Важно ясно представлять себе, что для Вас является обязательным – будь то престижность района, наличие подземной парковки или возможность использовать кредит на более выгодных условиях, - а от чего Вы все-таки сможете отказаться.

Итак, имея ясное представление о квартире Вашей мечты, можно начинать действовать.

шаг 1

# ПОИСК ИНФОРМАЦИИ



Начинаем поиск информации. Здесь полезным будет все: как печатные издания, так и интернет-порталы. В них представлено подавляющее большинство новостроек, предлагаемых на рынке. Это могут быть:

### печатные издания

- «Вся недвижимость» (выходит по четвергам, еженедельно)
- «Каталог недвижимости» (выходит по понедельникам, еженедельно)
- «Недвижимость Белоруссии» (выходит по понедельникам, еженедельно)
- «Про недвижимость» (выходит по понедельникам, еженедельно)
- и другие

### интернет-порталы

- domania.by
- mail.ru
- tut.by
- hata.by
- novostrojka.by
- t-s.by
- irr.by
- realt.by
- и другие

Кроме того, будет полезно обратить внимание на рекламу в метро, на радио, билбордах, информацию в исполкоме, проектных декларациях (публикуются в государственных печатных изданиях) и на специализированных выставках. Есть вероятность, что именно там Вы найдете то, что нужно.

Некоторые сведения также можно почерпнуть на всевозможных форумах в сети Интернет (наиболее популярный - onliner.by).

**!** Часто обратиться к форуму полезно: Вы можете оценить ситуацию с понравившейся новостройкой «изнутри». Но будьте внимательны: здесь представлены субъективные мнения, и иногда информация бывает искажена. Не забывайте критически анализировать полученные сведения. Не стесняйтесь уточнять информацию у застройщика или риэлтера.

И, конечно же, не стоит пренебрегать рекомендациями родственников, друзей и коллег.



# ЗВОНОК ПО ТЕЛЕФОНУ



Наверняка информация, которую Вы получите, пролистывая газеты и журналы и просматривая страницы в Интернете, будет неполной, разрозненной и требующей уточнений. Поэтому начинаем знакомиться с wybranнми новостройками поближе. Обратитесь к представителям застройщика либо риэлтерской компании. Кстати, связаться с ними можно не только по телефону. В современных компаниях сотрудники ответят и по skype, и по электронной почте – как Вам будет удобно.

Обязательно нужно уточнить:

- 1 точное местоположение
- 2 площадь квартиры
- 3 цена квадратного метра в интересующей Вас квартире
- 4 материал стен
- 5 высота потолка
- 6 возможность привлечения кредита для нуждающихся в улучшении жилищных условий (при необходимости)
- 7 наличие специальной программы кредитования
- 8 схема реализации (долевое строительство, жилищные облигации или купля-продажа)
- 9 условия оплаты (размер и срок внесения первоначального платежа и рассрочка)
- 10 как давно начато строительство
- 11 срок ввода в эксплуатацию
- 12 команда проекта: застройщик, генподрядчик, риэлтер
- 13 другие сведения, которые являются важными для Вас:

**!** В рекламных объявлениях зачастую указывается «цена от...». Это не означает, что все квартиры в данной новостройке предлагаются по такой цене. Она может отличаться в зависимости от количества комнат, этажа, площади квартиры, условий приобретения и даже вида из окна.

**!** В зависимости от конструкции и материала стен сроки могут отличаться. Так, строительство панельного дома может длиться около 1 года, каркасно-блочного – около 2 лет, а кирпичного – около 2–2,5 лет. Вас должно насторожить, если кирпичный дом обещают построить за 9 месяцев.

---

---

---

---

---

---

Договор Вы будете заключать с застройщиком. Именно он организует весь процесс строительства и отвечает за то, чтобы Вы вовремя и в надлежащем виде смогли получить квартиру.

Застройщик редко своими силами осуществляет строительство жилого дома. Он может заключить договор со строительной организацией – генеральным подрядчиком.



*Необходимо различать понятия «застройщик» и «генеральный подрядчик».*

Реализация квартир – тоже не всегда задача застройщика. Для этого он может привлекать риэлтерскую компанию.

## КОМАНДА ПРОЕКТА

### ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК

осуществляет строительство

### ЗАСТРОЙЩИК

организует процесс строительства

### РИЭЛТЕР

отвечает за реализацию

Чтобы узнать, как выглядит планировка Вашей квартиры, куда будут выходить окна и где будут находиться ближайший магазин, детский сад, школа, остановка транспорта, лучше обратиться непосредственно в офис застройщика либо уполномоченной риэлтерской компании. Там же Вы сможете получить образец договора.

шаг 3

## Шаг 3.

# ВИЗИТ В ОФИС



Итак, на консультацию в офис Вы придете достаточно проинформированным, подготовленным и с большим списком вопросов, которые необходимо выяснить или уточнить.

Очень удобно, если по всем интересующим Вас новостройкам информация будет систематизирована. Предлагаем для заполнения таблицу, которую можно корректировать, добавляя новые пункты и объекты. Не забывайте после каждого звонка или визита в офис отмечать новую информацию. Так Вы будете видеть всю ситуацию целиком и уж точно не упустите из рассмотрения ни одного варианта.

|                      | Новостройка 1 | Новостройка 2 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Местоположение       |               |               |
| Площадь квартиры     |               |               |
| Цена 1 кв. м.        |               |               |
| Материал стен        |               |               |
| Высота потолка       |               |               |
| Кредитование         |               |               |
| Схема реализации     |               |               |
| Условия оплаты       |               |               |
| Начало строительства |               |               |
| Срок ввода           |               |               |
| Стадия готовности    |               |               |
| Застройщик           |               |               |
| Генподрядчик         |               |               |
| Риэлтер              |               |               |
|                      |               |               |
|                      |               |               |
|                      |               |               |
|                      |               |               |



На что нужно обратить внимание во время консультации в офисе.

## ОЗНАКОМЛЕНИЕ С ПЛАНИРОВКОЙ

Имея перед собой различные варианты планировок, представьте, насколько удобным для Вас является размещение комнат, уточните их площади, размеры окон, попробуйте мысленно расставить мебель в квартире. Обратите внимание, на какую сторону света выходят окна.

**!** Обязательно посмотрите план этажа, чтобы убедиться в том, что за стеной Вашей спальни не будет находиться соседская кухня, лифтовая шахта или мусоропровод.

**ИЗУЧЕНИЕ ХАРАКТЕРИСТИК ДОМА.** Уточните характеристики дома:

- 1 количество подъездов
- 2 этажность дома
- 3 будут ли в доме офисные помещения
- 4 предусмотрена ли отдельная парковочная площадка для работников офиса
- 5 с какой стороны находятся вход в квартиры и вход в офисы
- 6 наличие отделки
- 7 высота потолка
- 8 система отопления
- 9 схема электропроводки
- 10 плита (газовая либо электрическая)
- 11 качество и размеры окон
- 12 наличие дверей, входных и межкомнатных
- 13 производитель лифта
- 14 количество лифтов

**ВЫСОТА ПОТОЛКА  $\neq$  ВЫСОТА ЭТАЖА**

*Высота потолка – это расстояние от покрытия пола до покрытия потолка. А высота этажа – это расстояние от уровня пола нижележащего этажа до уровня пола вышележащего этажа.*

## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

На консультации в офисе попросите посмотреть план развития территории. Обязательно обратите внимание на окружение дома: что будет находиться в непосредственной близости к дому, какой вид будет из окна. Будет очень обидно, если прямо под уставленным цветами балконом окажется въезд в подземный паркинг, а в окне будет красоваться крыша пристроенного продуктового магазина.

## ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ И ПРОЦЕССЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Не будет лишним поинтересоваться графиком строительных работ и ознакомиться с информацией о застройщике и генподрядной организации, а также о ранее построенных ими объектах. Обращайте внимание на всю команду проекта. Застройщик может оказаться малоизвестным. Огромное значение может иметь то, что он работает с опытной генподрядной организацией, а ведь качество стен в Вашем будущем доме зависит именно от ее работы.

## УСЛОВИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

Кроме того, узнайте все вопросы, связанные с условиями оплаты, а именно: стоимость, размер и сроки внесения первоначального платежа, варианты рассрочки, возможность использования кредита.

**!** Срок внесения первоначального платежа каждый застройщик устанавливает самостоятельно. Кроме того, рассрочка не всегда предоставляется до конца строительства. Скорее всего, Вам нужно будет рассчитаться за квартиру раньше того, как дом будет сдан.

**Вам должны быть понятны схема реализации и процедура заключения договора.**

Приобретение квартиры в новостройке возможно только по одной из трех схем реализации:

- **купля-продажа**
- **долевое строительство**
- **жилищные облигации**

## **Договор купли-продажи**

Заключая с застройщиком **договор купли-продажи**, Вы приобретаете квартиру в уже готовом доме. То есть Вы сразу после расчета можете регистрировать право собственности, делать ремонт и праздновать новоселье. Однако готовая квартира обойдется Вам дороже, чем строящаяся. Поэтому если Вы хотите сэкономить деньги и можете повременить с переездом, рассмотрите варианты долевого строительства или покупки жилищных облигаций.

*Стоимость квартиры сильно зависит от степени готовности дома. На стадии котлована цена одного квадратного метра существенно ниже, чем на этапе, когда этажи уже возведены и ведется отделка дома. Поэтому как достаточно низкая, так и довольно высокая цена квадратного метра, как правило, могут быть оправданы стадией строительства дома.*

## **Долевое строительство**

Долевое строительство – самый распространенный на сегодняшний день способ приобретения квартиры в новостройке. Регулируется Указом Президента Республики Беларусь от 15.06.2006 г. №396 «О долевом строительстве многоквартирных жилых домов».

Суть данной схемы такова.

Вы заключаете договор создания объекта долевого строительства с организацией-застройщиком, перечисляете денежные средства, за которые будет осуществляться строительство квартиры, а через некоторое время, после того как дом будет построен, принимаете у застройщика квартиру и регистрируете право собственности на нее.

Оплата квартиры производится в соответствии с графиком платежей, который указан в приложении к договору. В договоре также отдельно указываются номера счетов, на которые будут поступать Ваши средства. Их два:

- 1 специальный счет - для оплаты затрат застройщика. Средства с него могут быть направлены только по целевому назначению, то есть на строительство Вашего дома.
- 2 расчетный (текущий) счет - для оплаты услуг застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства квартиры.

*Уступка права требования по договору создания объекта долевого строительства возможна только на близких родственников или государство.*

## **Изменится ли стоимость Вашей квартиры после подписания договора?**

Конечная стоимость Вашей квартиры может оказаться выше, чем Вы ожидали. Одной из причин этого является изменение индекса строительно-монтажных работ. Еще одна возможная причина такова. После завершения строительства дома площадь помещений может отличаться от данных, указанных в проектной документации и Вашем договоре. Обмер квартир производит Бюро технической инвентаризации. Процесс этот может занять до 1,5 месяцев. По результатам обмера фиксируется новая площадь квартиры. Если она окажется больше, то придется доплатить недостающую сумму.

*При подписании договора Вы можете столкнуться с понятиями фиксированной и неизменной цены. При этом фиксированная цена может изменяться. Например, в случае изменения индекса строительно-монтажных работ.*

## Жилищные облигации

Покупка жилищных облигаций – это схема реализации, которая в последнее время встречается все чаще. Регулируется Законом Республики Беларусь от 12 марта 1992 г. №1512-ХІІ «О ценных бумагах и фондовых биржах», а также Инструкцией «О порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций», утвержденной постановлением Министерства финансов Республики Беларусь 18 сентября 2009 г. №115.

Жилищная облигация – это именная ценная бумага, которая удостоверяет внесение Вами денежных средств на строительство определенной площади квартиры.

Эмитентом жилищных облигаций является застройщик.

### Номинал

Жилищные облигации имеют номинальную стоимость в белорусских рублях или иностранной валюте и эквивалент этой стоимости, выраженный в квадратных метрах общей площади квартиры (он не может быть менее 0,1 квадратного метра общей площади квартиры).

### Форма облигаций

Жилищные облигации могут выпускаться в виде отпечатанных на бумаге бланков или, что встречается чаще, в форме записей на счетах.

### Суть схемы

С застройщиком подписываются:

- договор размещения жилищных облигаций (в нем указано количество выкупаемых Вами облигаций, условия и сроки внесения платежей)
- соглашение о строительстве (здесь указана конкретная квартира, приобретаемая Вами)

Пакеты облигаций Вы можете выкупать постепенно. Это зависит от условий договора. В итоге количество квадратных метров, соответствующее сумме эквивалентов всех выкупленных Вами облигаций, должно сравняться с количеством квадратных метров в квартире.

После того как будет завершено строительство, застройщик погасит облигации и передаст Вам квартиру.

### Гарантии

Чтобы гарантировать возврат Ваших денежных средств в случае невыполнения застройщиком своих обязательств, выпуск жилищных облигаций должен быть обеспечен. В качестве обеспечения могут выступать:

- банковская гарантия
- залог имущества застройщика или поручительство
- страхование ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств застройщиком

По какой бы схеме Вы ни приобретали квартиру, обязательно запросите образец договора. Будет хорошо, если Вы заранее ознакомитесь с документами и перед подписанием договора сможете уточнить все вопросы, не понятные Вам.

Скорее всего, уже после того как Вы нанесете визит к нескольким организациям, Вы остановитесь на 2-3 вариантах будущего жилья. И теперь, имея за плечами огромный багаж сведений, желательно отправиться на стройплощадку и увидеть все своими глазами.

**!** Если Вы захотите выйти из процесса строительства, то свои облигации Вы сможете продать.

**!** Не стесняйтесь задавать вопросы, даже те, которые кажутся Вам нелепыми и очевидными. Помните, что в приобретении квартиры мелочей не бывает! Любая деталь может стать решающей.

# ПОСЕЩЕНИЕ СТРОЙПЛОЩАДКИ



Пора отправиться непосредственно на место, где Вы, возможно, будете жить. Помните, что, исходя из правил безопасности, Вас вряд ли свободно пропустят на стройплощадку, поэтому придется наблюдать за стройкой со стороны. Находясь возле площадки, почитайте паспорт объекта, посмотрите, сколько работает людей и техники. Постарайтесь побывать там в разное время суток и в разные дни недели – так Вы сможете оценить темп строительства.



*Не спешите делать выводы о медленном темпе строительства на стадии закладки фундамента или строительства подземного паркинга. Эти работы требуют больших затрат труда и времени.*

Не ограничивайтесь только лишь стройплощадкой. Прогуляйтесь по району, посмотрите, какие дома уже стоят, а какие еще строятся неподалеку. Кстати, было бы хорошо захватить с собой план развития территории. Обратите внимание на людей, которых встретите по дороге.

Посчитайте, сколько времени понадобится, чтобы добраться до ближайшего продуктового магазина и остановки. Достаточно ли транспорта ходит в данном районе? Где находится ближайшая школа и детский сад? Не придется ли Вашему ребенку каждый день пересекать широкую автотрассу по дороге на учебу?

Кстати, параллельно со знакомством с будущим районом, Вы можете оценивать и свои финансовые возможности, в особенности, если у Вас есть необходимость в привлечении кредита.

# ЕСЛИ НУЖЕН КРЕДИТ



Банки предлагают разные программы кредитования недвижимости. Мы будем говорить о приобретении квартиры в новостройке, как готовой, так и строящейся.

Условия предоставления кредитов меняются достаточно часто. Поэтому обратим Ваше внимание лишь на общие вопросы, которые могут возникнуть при выборе банка для получения кредита.

Вы можете самостоятельно разбираться во всех тонкостях кредитования, а можете доверить это специалистам. Например, в компании «Твоя столица» есть программа «Партнер-кредит».

## Процентная ставка

Процентная ставка – это плата за пользование кредитом.

От чего она может зависеть?

- **состоите ли Вы на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**  
Кредиты для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставляются по более низким процентным ставкам. Однако не все банки готовы выдавать кредиты на таких условиях.
- **доля Ваших средств в общей стоимости квартиры**  
Чем больше своих средств Вы можете вложить в приобретаемую квартиру, тем меньшую процентную ставку сможет предложить Вам банк.
- **место жительства**  
Иногда банки предоставляют более низкие процентные ставки для тех, кто проживает в малых населенных пунктах.
- **специальные программы кредитования**  
При наличии между банком и застройщиком договора может действовать специальная программа кредитования на более выгодных условиях.
- **Вы приобретаете квартиру в строящемся или готовом доме**
- **являетесь ли Вы клиентом выбранного банка (например, наличие депозита, начисление заработной платы на карт-счет и так далее)**
- **прочие**

## Какие бывают кредиты?

для граждан, нуждающихся  
в улучшении жилищных условий

для льготных  
категорий граждан  
(выдает только  
ОАО «АСБ Беларусбанк»)

для прочих  
категорий граждан

для граждан,  
не нуждающихся  
в улучшении  
жилищных условий

**!** *Внимательно читайте договор кредитования! Процентная ставка может быть привязана к ставке рефинансирования, и при ее изменении будут пересчитываться и Ваши платежи за пользование кредитом.*

## Ежемесячные платежи по кредиту

Ежемесячные платежи по кредиту состоят из двух частей:

- **Сумма погашения основного долга.** Основной долг – это та сумма, которую Вы берете у банка в кредит.
- **Проценты за пользование кредитом.**



При строительстве, а иногда и при покупке квартиры, может предоставляться отсрочка погашения платежей по основному долгу.

Итоговая сумма переплаты по кредиту зависит от способа начисления процентов:

| Дифференцированные платежи  |                              |  |
|---|------------------------------|--|
| При таком способе начисление процентов производится на остаток основного долга.                       | <p>платежи</p> <p>месяцы</p> | <p>суммы погашения основного долга<br/>остаются неизменными</p> <p>+ проценты за пользование кредитом<br/>с каждым месяцем уменьшаются</p> <p>= ежемесячные платежи<br/>с каждым месяцем уменьшаются</p>   |
| Равные процентные платежи   |                              |  |
| Сумма процентов рассчитывается сразу за весь срок кредита, а затем она распределяется на все периоды. | <p>платежи</p> <p>месяцы</p> | <p>суммы погашения основного долга<br/>остаются неизменными</p> <p>+ проценты за пользование кредитом<br/>остаются неизменными</p> <p>= ежемесячные платежи<br/>остаются неизменными</p>                   |
| Аннуитет  |                              |  |
| Для начисления процентов используется специальный коэффициент аннуитета.                              | <p>платежи</p> <p>месяцы</p> | <p>суммы погашения основного долга<br/>с каждым месяцем увеличиваются</p> <p>+ проценты за пользование кредитом<br/>с каждым месяцем уменьшаются</p> <p>= ежемесячные платежи<br/>остаются неизменными</p> |

Оплачивать кредит нужно каждый месяц в соответствии с графиком, указанным в кредитном договоре. При несвоевременном внесении платежей банком применяются штрафные санкции. Кроме того, важно сохранять положительную кредитную историю.

## Сумма кредита

Размер суммы кредита, которую Вам может предоставить банк, зависит от:

- 1** **Вашего дохода**  
В зависимости от требований банка Вам понадобится оформить справку о полученном доходе за последние 3, 6 или 12 месяцев. К слову, если Вашего дохода будет недостаточно для получения нужной суммы кредита, то, как правило, предусмотрена возможность включить в совокупный доход доходы Вашего(-ей) супруга(-и), близких родственников, а в некоторых банках и доходы третьих лиц.
- 2** **срока кредитования**  
Каждый банк устанавливает свой максимальный срок кредитования. Причем кредит можно взять и на меньшее число лет, если Вы уверены в своих финансовых возможностях и сможете погасить кредит раньше. Срок кредита также может быть уменьшен банком при приближении пенсионного возраста кредитополучателя.  
Чем больше срок кредитования, тем большую сумму кредита Вы сможете взять в банке. Однако проценты за пользование кредитом будут начисляться за большее количество лет, поэтому кредит на более длительный срок обойдется Вам дороже.
- 3** **методов расчета максимальной суммы кредита, используемых банками**  
Банки руководствуются различными схемами при расчете максимальной суммы кредита. Это могут быть вычитание бюджета прожиточного минимума из Вашего дохода либо использование специальных коэффициентов для оценки кредитоспособности.
- 4** **способов начисления процентов за пользование кредитом**
- 5** **стоимости строящейся квартиры и доли кредитных средств в ней**

**!** В разных банках максимальная сумма кредита, рассчитанная исходя из одного и того же дохода, может существенно отличаться.

## Обеспечение кредита

Это может быть:

- залог квартиры (или залог имущественных прав на строящуюся квартиру)
- поручительство (чаще всего требуется минимум два поручителя)

**!** Банк может потребовать сразу два варианта обеспечения кредита.

## Комиссии банка и другие платежи, связанные с получением кредита

Велика вероятность того, что в банке, предлагающем кредит под низкую ставку, установлены различные комиссии, в результате чего ежемесячные платежи по кредиту могут оказаться гораздо выше, чем Вы ожидали.



*Низкая процентная ставка далеко не всегда говорит о выгодности кредита.*

Комиссии могут взиматься ежемесячно или единовременно.

Ежемесячные платежи – платежи за расчетно-кассовое обслуживание кредита. Простой пример: если ежемесячная комиссия составляет 30 000 белорусских рублей, то за **20 лет** пользования кредитом Вы переплатите лишних  $30\,000 * 240 = 7\,200\,000$  белорусских рублей.

Единовременные комиссии:

- за рассмотрение документов
- за оформление договоров поручительства и залога
- за перечисление средств на счет застройщика
- за досрочное погашение кредита и т. д.

Кроме того, в условиях кредитования некоторых банков может быть предусмотрено страхование недвижимости или жизни кредитополучателя, что принесет дополнительную финансовую нагрузку.



*Банки должны предоставлять информацию об эффективной процентной ставке. Это ставка, рассчитанная с учетом всех дополнительных платежей.*

## Досрочное погашение кредита

Если Вы планируете погашать кредит досрочно, обращайтесь внимание на то, что банк за это может:

- взимать комиссии
- устанавливать ограничение по досрочно погашаемой сумме
- устанавливать срок, в течение которого погашать кредит досрочно нельзя

## Пакет документов в банк

Для рассмотрения Вашей заявки в банк предоставляются такие документы:

- анкета кредитополучателя
- ксерокопия трудовой книжки
- анкета поручителя
- ксерокопия паспорта
- справка о доходах
- договор с застройщиком
- согласие на предоставление кредитного отчета

Список документов может различаться в разных банках.



*Некоторые документы заполняются на специальных бланках, поэтому заранее позаботьтесь о том, чтобы у Вас и Ваших поручителей были все необходимые формы для заполнения.*

## На что банк обязательно обратит внимание при рассмотрении Ваших документов?

- 1 Ваша платежеспособность  
Банк обязательно примет во внимание наличие детей и нетрудоспособных членов семьи, величину Вашего чистого дохода, который можно подтвердить документально и так далее. Чистый доход рассчитывается как разница между доходами (заработная плата, доход от сдачи имущества в аренду и др.) и расходами (сумма подоходного налога, коммунальные платежи и др.)
- 2 трудовой стаж на последнем месте работы
- 3 гражданство, страна получения дохода
- 4 Ваша кредитная история
- 5 Ваш возраст
- 6 прочие (отсутствие судимости, а при наличии административных нарушений – их погашение и так далее)

Также банк обязательно проверит правильность заполнения документов.

Необходимо заполнять все пустые поля в предложенных банком формах документов и указывать только достоверную информацию. Все данные, указанные Вами и поручителями в анкетах, будут проверены, и если обнаружатся несоответствия действительности, это может послужить причиной отказа в выдаче кредита.

шаг 6

## Шаг 6.

# ПОДПИСАНИЕ ДОГОВОРА



Итак, Вы пролистали десятки страниц газет и журналов, просмотрели сотни страниц в Интернете, систематизировали всю информацию, нанесли визит в несколько офисов риэлтеров и застройщиков, побывали на стройплощадках, оценили свои финансовые возможности и, наконец, остановились на одном из вариантов и готовы к заключению договора.

# РАЗВЕЙТЕ ВСЕ СОМНЕНИЯ

- 1 Существует всего две формы участия в строительстве квартиры – посредством заключения договора создания объекта долевого строительства или договора размещения жилищных облигаций. Если Вам предлагают любую другую схему, кроме указанных выше, стоит насторожиться. Такой договор лучше не подписывать.
- 2 Если Вы остановились на варианте долевого строительства, обратите внимание на то, что у застройщика должны быть такие документы, как:
  - документы, удостоверяющие его право на земельный участок
  - проектная документация
  - договор строительного подряда – если застройщик привлекает для строительства другие организации
  - разрешение на производство строительно-монтажных работ
  - документы, подтверждающие опубликование проектной декларации
- 3 Все расчеты с застройщиком происходят путем безналичного перечисления денег на его счет. Никаких наличных денежных средств! Все переводы должны производиться исключительно через банк, независимо от того, Ваши это денежные средства либо Вы пользуетесь кредитом и деньги на счет застройщика банк перечислит самостоятельно.

После подписания договора необходимо выполнить финансовые обязательства по договору. Если Вы покупаете готовую квартиру, то расчет, как правило, производится одновременно. Если же Вы участвуете в строительстве, то необходимо соблюдать график платежей, который содержится в приложении к договору. За несвоевременное перечисление средств к Вам будут применены штрафные санкции.

**!** *Обязательно обращайтесь внимание на комиссии, которые взимают банки за перечисление средств на счет застройщика.*

А далее наберитесь терпения. Ведь ждать придется ни много ни мало, а год, полтора, а то и больше, - в зависимости от сроков, установленных в договоре.

После подписания акта приема-передачи Вы получите ключи от квартиры и все необходимые документы для регистрации права собственности. С этого момента все Ваши обязательства по договору будут считаться исполненными, и Вы сможете приступить к долгожданному обустройству квартиры. К слову, если вдруг в течение гарантийного срока, который не может быть менее двух лет, обнаружатся какие-либо дефекты, за которые отвечает застройщик, то Вы вправе потребовать их устранения.

Но это уже совсем другая история 😊



## Над созданием инструкции работали:

издатель



**Владимир Давидович**  
руководитель группы компаний «Твоя столица»

вдохновитель



**Татьяна Недерева-Архипец**  
руководитель НовостройЦентра

автор идеи



**Юлия Шаброва**  
руководитель отдела маркетинга и консалтинга

автор текста

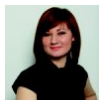


**Анастасия Тюркина**  
руководитель проектов по жилой недвижимости

научные  
редакторы:



**Ольга Литвинович**  
юрист



**Виктория Сафоненко**  
юрист, ипотечный консультант



**Надежда Прокопчик**  
руководитель отдела продаж

корректоры:



**Ольга Горн**  
руководитель проектов по жилой недвижимости



**Ирина Третьякова**  
руководитель отдела продаж

рецензенты:



**Оксана Липницкая**  
специалист по продажам



**Юлия Клочкова**  
специалист по продажам



**Татьяна Хуцишвили**  
специалист по продажам



**Дарья Дубровская**  
интернет-маркетолог



**Екатерина Толстая**  
аналитик