

О плюсах ипотечного кредитования многие наши соотечественники знают не понаслышке. Ипотека – это выгодный и доступный способ покупки недвижимости, дающий возможность начать жить в приобретаемой квартире или доме сейчас, не ожидая накопления необходимой суммы на дорогостоящую покупку. Как купить дом в кредит на [популярном среди россиян Кипре](#) ?

[Кипр](#) привлекает россиян в первую очередь тем, что это курорт с великолепными средиземноморскими пляжами, природой, мягким климатом. Данный вид недвижимости можно было бы назвать «очень дальней дачей»: сюда приезжают один или несколько раз в сезон. До Кипра всего 3 часа лета, порой до подмосковной дачи, бывает, приходится, добираться и больше. Этот факт добавляет популярности покупке недвижимости на этом острове. Вступление островного государства в Евросоюз подхлестнуло цены на недвижимость, которые и без того стабильно росли. Переход в начале 2008 года на евро и ограниченное количество земли на острове делает жилье и землю очень выгодными объектами инвестирования.

[Приобретение недвижимости на Кипре](#) часто происходит с привлечением ипотечного кредита, тем более что эта процедура весьма несложна. Кредит можно получить, не выезжая за пределы России, в представительствах кипрских банков в Москве. Их четыре: Alpha Bank, Laiki Bank, Bank of Cyprus и Hellenic Bank. Стандартные условия кредитования выглядят следующим образом: срок кредита от 10 до 30 лет, ставка от 3,5-4,5% годовых в евро, первоначальный взнос от 30% стоимости дома, при этом доход заемщика должен в три раза превышать ежемесячные выплаты.

Процедура рассмотрения заявки занимает обычно от 7 до 14 рабочих дней, а получение кредита максимум 3 недели. В среднем сумма кредита составляет 60-70% от стоимости приобретаемой собственности. Типичная схема оплаты: 30% платит покупатель из собственных средств, 70% составляют банковские средства. При участии в крупных инвестиционных проектах или при приобретении большого числа объектов есть возможность снижения суммы первоначального взноса.

Максимальный срок выплат по кредиту, который вам может предоставить банк, в кипрских фунтах составляет 30 лет, в другой валюте – 15 лет, однако есть ситуации, когда этот срок можно продлить до 30 лет. Сроки выплат всецело зависят от кредитных программ и договоренностей между банками. Кредит может погашаться ежемесячно или ежеквартально.

Отметим, что на Кипре существуют ограничения по возрасту для заемщика – от 18 до 70 лет. При продаже недвижимости, которая была приобретена с целью инвестиций, погасить кредит можно и раньше окончания кредитного договора.

Юридические особенности

Просто так, как в России, придя в банк с улицы, подать документы на получение кредита здесь не получится: дело в том, что заемщик должен внести на счет застройщика первый

платеж по договору купли-продажи в размере 20-30% от стоимости недвижимости еще до рассмотрения банком кредитной заявки. Особенность законодательства в том, что документы на получение ипотечного кредита подаются после подписания договора купли-продажи и его регистрации в Земельном комитете.

Этот момент вызывает множество опасений у наших соотечественников: не получится ли так, что банк откажет в кредите, а ведь уже оплачено 30% суммы, а договор купли-продажи ушел на регистрацию? Не стоит переживать, что деньги пропадут в случае отказа банка в выдаче кредита. На практике все кредитные заявки одобряются, если же нет, то застройщик вернет выплаченную сумму. [Застройщики](#) чаще всего имеют хорошие связи с банками и весьма заинтересованы в продаже своей недвижимости, так что сделают все возможное, чтобы помочь в получении кредита.

Что касается списка требуемых документов, приведенного чуть ниже, то он, как правило, короче, чем в России.

■ Список необходимых документов:

- 1) Копии загранпаспорта (страница с фотографией и информацией о личности).
- 2) Банковская выписка о существующем долге (если есть).
- 3) Рекомендательное письмо от банка, с которым вы сотрудничаете.
- 4) Декларация о личном доходе (как правило, справка по форме банка).
- 5) Сведения о полученных ранее кредитах и выплатах по ним
- 6) Свидетельство о доходе (сведения о зарплате или доходах от работодателя или выписка с банковского счета вашей компании).
- 7) Копии банковской выписки, предоставляемые за последние 3 месяца.
- 8) Копии платежей, уже выплаченных в отношении другой недвижимости.
- 9) Открытие и активирование банковского счета (с суммой на нем примерно 200 евро).
- 10) Документ, подтверждающий оплату гербового сбора.
- 11) Информация о самом клиенте, о его профессиональных обязанностях, о времени контракта с работодателем.
- 12) Обязательное страхование жизни (желательно в компании-партнере банка, иначе страховая премия может быть выше).
- 13) Разрешение от местных властей на покупку недвижимого имущества. Банковский кредит может быть выдан только после предоставления банку разрешения, выданного местными властями на покупку недвижимого имущества на Кипре.
- 14) Договор о купле-продаже (необходим оригинал).