

Собираетесь взять кредит под залог недвижимости - сходите к психотерапевту. Поскольку этот процесс требует стальных нервов, спартанской выдержки и невозмутимости бедуина. // Ян Арт. «Профиль», 4 декабря 2006 года

Залог требуют практически все банки, когда речь идет о кредитах в диапазоне от 300-400 тыс. до 1 млн. рублей.

Де-юре залогом может служить все ценное, что есть у заемщика. В банках есть перечни того, что может служить обеспечением по кредиту. На деле этот список тает, как шагреневая кожа. Что же в нем числится? "Золотые слитки, ценные бумаги и драгоценности"? Подавляющее большинство соискателей кредитов в России золотые слитки видели лишь в фильме "Крепкий орешек-3", а о ценных бумагах и драгоценностях на сумму, превышающую размер кредита, только мечтают. Ведь обладатели слитков и "кохинов" в подобных кредитах не нуждаются, а если и берут, то входя в банк через двери для VIP-персон. Дача? Дощатый домик на 6 сотках, доставшийся в наследство от бабушки, вызовет у банковских клерков скорбную мину. Автомобили подавляющего большинства россиян также не тянут на искомую сумму. Равно как и то, в чем их обычно содержат, - гаражи. В результате из всего списка остается только один реальный пункт - квартира.

Бумагу, сударь, бумагу

В начале этого года я попытался взять кредит под залог квартиры. Нужна была ссуда в \$20 тыс., друзей и родственников в качестве поручителей привлечь не хотелось. И я решил пойти по легкому пути. По крайней мере, мне так казалось на тот момент.

В банке выдать мне искомые \$20 тыс. под залог квартиры ценой в \$180 тыс. согласились без проволочек. С маленькой оговоркой: для оформления залога нужно предоставить два пакета документов. Один - посвященный мне: паспорт, трудовая книжка, справка о доходах, военный билет, диплом, водительские права и проч. Это было собрано без особого труда. Второй - посвященный собственно моему жилищу: свидетельство о госрегистрации, справка из налоговой инспекции об отсутствии обременений, справку БТИ и выписку из лицевого счета.

Выписка из лицевого счета получена после двухдневной осады районного расчетного центра. Очередь начиналась на улице и вилась до второго этажа. За два дня

пребывания в ней я подружился с 7 пенсионерами, участвовал в 6-часовой дискуссии о недостатках нынешнего президента и два раза принимал приглашения нервных типов: "Пойдем, выйдем". От осады прочих присутственных мест я отказался. Кто хоть раз бывал в коридорах офисов Федеральной регистрационной службы - меня поймет. На штурм этих вершин был нанят профессиональный маклер. Через пару недель он передал мне искомые документы в обмен на \$400.

Документы у меня на руках. В частности, справка БТИ, сообщающая, что в моей квартире 2 комнаты, 1 ванная, 1 встроенный шкаф и закуток, именуемый "уборная". Справка БТИ, таким образом, подтверждает, что никаких переделок я не осуществлял. А в углу стоит скромная надпись: "Дата последнего обследования - 20 августа 1979 года".

Тогдашнего "обследования" я не помню, видимо, заучивал речевку в пионерском лагере. Зачем вообще нужна такая справка - этого мой мозг постичь не в силах. Но я должен идти и тратить время и деньги на бумажку, подтверждающую факты четвертьвековой давности.

И вот с папкой в руках мчусь в банк. Где клерк, посмотрев бумаги, неожиданно всплеснул руками: "Так у вас ведь ребенок в квартире прописан несовершеннолетний!" - "А что?" - "С ребенком мы кредит выдать не можем. Для залога нужна "чистая" квартира". - "А раньше вы этого сказать не могли?" - "Я думал, это и так всем понятно"...

Не всем. Я, например, первый раз оформлял квартиру в залог (сразу оговорюсь, что и в последний). Но делать нечего: надо выписывать ребенка.

Хождение по букам

Выписать ребенка в "никуда" невозможно: государство стоит на страже интересов детей. Решили переписать дочь в квартиру жены в другом городе. Там еще через две недели сделали документы на прописку, и я направился в паспортный стол.

На то, чтобы протиснуться сквозь толпу регистрирующихся мигрантов, понадобились

всего лишь сутки. И вот я сижу перед бравым майором, лениво покуривающим 500-рублевый "Тезаурус". И майор жизнерадостно мне сообщает, что приносить документы самому бессмысленно: их должен официальной почтой прислать паспортный стол из того города, куда будет выписан ребенок.

Вечером сую проводнице скорого поезда полтинник и отправляю документы обратно. Жду. Время от времени позванивая в паспортный стол: пришли документы или не пришли. Примерно через пару месяцев мои звонки паспортистке надоели и она предложила обратиться в тот город, откуда выслали. Там подтверждается: выслали. Здесь говорят: не получали. Жду еще неделю. Наконец, паспортистка сжалилась и обещала "поискать". И что любопытно, тут же нашла: документы давно пришли, но "затерялись" в других бумагах.

Наконец, все оформлено надлежащим порядком. Снова беру выписку из лицевого счета (на этот раз очередь преодолена с помощью удостоверения участника войны, которое вообще-то при стоящих в очередях стариках показывать неприлично) и несусь в банк. Где снова приходится знакомиться с клерками кредитного отдела, поскольку меня тут успели подзабыть.

"Да, теперь мы вам кредит дадим, - сообщают мне в банке. - Только заново возьмите справки из налоговой инспекции, из БТИ и из регистрационной службы. Потому что вы так долго не приходили, что предыдущие потеряли свою актуальность".

Увидев выражение моего лица, клерк понял, что настал его последний час. И тут же вышел со встречным предложением: "Хотите, мой знакомый маклер вам поможет. Он быстро сделает, дней за десять. Берет девять тысяч". Я соглашаюсь. Мы идем к нотариусу и за каких-то 400 рублей справляем доверенность для маклера.

Тот управился за три недели.

Ошибочка вышла

В конце концов кредитный комитет банка утвердил мое заявление о выдаче кредита. В кассе готовы выдать деньги... как только залог квартиры будет зарегистрирован в соответствующем муниципальном органе.

Единственный на всю Москву "орган", регистрирующий залог недвижимости, находится в Перово. Туда я отправился вместе с "ведущим" меня клерком.

Огромное серое здание, оснащенное всеми удобствами - от туалета до мини-кафетерия и книжного ларька. И это правильно: оставь надежду всяк сюда входящий. Сначала надо отстоять очередь и получить квитанцию на оплату госпошлины, с каковой я помчался в ближайший сбербанковский офис. До закрытия не успел, пришлось идти на следующий день.

Снова пройдена очередь, и наконец перед нами остается только один молодой человек. Который неожиданно ставит на приступку приемного окошка стандартную коробку из-под офисной бумаги. А она, как я с ужасом замечаю, плотно набита многочисленными ипотечными договорами. Выяснилось, что это сотрудник "ВТБ 24", который привез на регистрацию все договоры, заключенные накануне в банке.

"Сегодня уже не стойте, я долго буду регистрировать, - сообщает девушка в окошке, окинув коробку профессиональным взглядом. - И завтра с утра не приходите".

Из здания банковский клерк выводил меня под руку. Предварительно упрекнув за ненормативную лексику в присутственном заведении. После чего я перешел на числительные.

"Что вы там считаете?" - поинтересовался мой спутник. "Да так, ерунда. Первому маклеру - 11 тыс. рублей, вашему и в уплату за справки - еще 9 тыс. Плюс 400 нотариусу, около 2 тыс. - на конфеты, цветы и подарки паспортисткам в двух городах. 50 рублей - проводнице, около 300 - на бандероль. Долларов 50 ушло на телефонные переговоры и еще около ста - на такси. Еще прибавьте зарплату за те 12 дней, в которые я брал отгул, чтобы мотаться по очередям, вокзалам, нотариусам и регистраторам. Итого выходит, что только на оформление 20-тысячного кредита в вашем банке я уже истратил 1970 долларов...".

На следующий день мы договорились с клерком встретиться уже в Перово. Отстояли очередь. Сдали документы. И в последний момент регистратор обратила внимание моего спутника на какую-то строку в кредитном договоре: "Вы вот тут не написали номер лицензии вашего банка. Я без этого принять не могу...".

Вышли мы в полном молчании. Клерк посматривал на меня опасливо, но решился подбодрить: "Ну что ж вы приуныли? Завтра-послезавтра наш юрист исправит договор, и мы с вами...".

"Нет! - закричал я. - У меня остались два других варианта! Во-первых, можно попросить у родственников. Во-вторых, можно повеситься на досуге. Но только не «мы с вами...".

Вечером я распечатал из Интернета список банков, предлагающих небольшие потребительские кредиты без залога и поручителей. Разослал заявки. Из 10 банков 5 ответили согласием. Объяехал, оформил и получил в общей сложности \$15 тыс. На все это, не считая времени ожидания ответов из банков, ушло два дня. Как говорилось в старом фильме: "Нормальные герои всегда идут в обход".

Жаль, что я додумался до этого спустя полгода...