# Как взять ипотеку без белой зарплаты?

Доступна ли ипотека с «черной зарплатой»? Как показывает практика, оформить ипотечный кредит на значительную сумму, не имея официального трудоустройства – хотя и трудно, но вполне возможно. Рассмотрим «подводные камни» данной процедуры, и как убедить банк в своей платежной состоятельности.

## Как взять ипотеку при отсутствии официальной работы

Существует несколько способов получения ипотечной ссуды при отсутствии легального трудоустройства. В зависимости от конкретно сложившейся ситуации, такой кредит может быть выдан, если у просителя имеется:

* **Постоянное неофициальное трудоустройство с хорошим доходом «в конверте».** Обычно такая зарплата составляет значительную сумму, что является веским основанием для выдачи ипотеки.
* **Удаленный неофициальный заработок (фрилансеры и прочее).** Для оформления ипотечного займа с целью приобретения недвижимости желательно провести легализацию своего бизнеса, тем самым получив статус индивидуального предпринимателя, что значительно повышает шансы на положительное решение банка – выдачи денег. В последнее время открытие ИП стоит не очень дорого, а сам процесс оформления проходит довольно быстро.  
  Следует учитывать, банки предъявляют ряд требований к предпринимателям:

1. Продолжительность существования ИП – более 1 года.
2. Обязательно документальное подтверждение финансовых доходов.
3. Стабильная предпринимательская деятельность при полном отсутствии убытков.

* **Заклад собственной недвижимости.** Имеющее жилье отдается банку в залог, взамен предоставляется ипотека, так называемый «нецелевой кредит под залог недвижимости». Выдается на значительную сумму и длительный период, но обладает несколькими недостатками, поэтому следует учитывать особенности оформления подобной ссуды:

1. Ставка процента значительно больше, чем при ипотеке и составляет 11-13%, иногда может быть и выше.
2. Максимальная сумма – не более 10-15 млн. рублей, что намного меньше, чем у действительной ипотеки.
3. Присутствуют рамки ограничения кредитной суммы, обычно ее размер составляет около 50-60% от стоимости заложенного жилья.
4. Требуется документальное подтверждение размера дохода, однако некоторые банки не всегда настаивают на данном нюансе.

* **Сдача квартиры или иного помещения в аренду.** Считается одним из популярных вариантов пассивного дохода. Для приобретения ипотеки при прибыли от сдачи собственности в наем лучше легализировать данный источник дохода, юридически оформив договор аренды и каждый год своевременно оплачивать налог, величина которого составляет 13% от прибыли за аренду (налоговая декларация сдается по форме 3-НДФЛ).   
  Основные требования по документам со стороны банка:

1. Декларация налога или выдержка по счету с суммами поступления платежей за арендование.
2. Контракт аренды и найма должен быть на период не меньше чем на 1 год.
3. Документы на жилье: свидетельство о праве владения, а также документ-основание получения права собственности.
4. Документы, свидетельствующие о присутствии другого жилья, где проживаете на период арендования жилплощади.

* **Фондовая биржа.** Если основной неофициальный источник – торги на валютной бирже, для доказательства своей финансовой способности предоставить выписку с дискреционного счета. В документе непременно указать имеющиеся ценные бумаги и сумму зарабатываемых дивидендов.
* **Оформление ипотеки с привлечением созаемщика.** Такой вариант – идеальное решение, когда собственного заработка недостаточно для подтверждения своей финансовой устойчивости перед банком. Присутствие созаемщика, который работает легально и получает официальную зарплату, имеет безукоризненную кредитную историю позволяет получить ипотеку.

## Условия оформления ипотеки при «черной зарплате»

Взять ипотеку, если работаешь неофициально возможно на следующих условиях:

* **Подтвердить свой доход справкой обусловленной формы, которая устанавливается банковской организацией.** Такие условия подойдут для тех лиц, которым работодатель не отказывает в выдаче справки о зарплате, заверив ее своей печатью и подписью. В документе обязательно должно быть указаны место работы и помесячно размер заработка.
* **Устно подтвердить размер зарплаты.** Предполагает заполнение специальной анкеты, в которой необходимо указать свой финансовый доход и место работы. Представитель банка по данным в анкете-заявке свяжется с работодателем для проверки достоверности указанной информации, тем самым оценивая платежеспособность просителя. Зачастую достаточно и устного подтверждения размера зарплаты.
* **По двум документам без подтверждения индивидуальной занятости и дохода.** Ссуда на покупку квартиры выдается по предоставлению минимального пакета документов. Потребуется только паспорт гражданина РФ (обязательно) и второй документ, к примеру, СНИЛС. Зачастую подобные программы имеют надбавки к процентной ставке, а первый взнос составляет 30-50% от общей суммы кредита.

Отдельные ипотечные программы предоставляются особым категориям неработающих граждан РФ, желающие усовершенствовать жилищный вопрос:

* **Студенты.** Для студентов, старше 21-летнего возраста, предоставляется кредит с отсрочкой на период обучения. В данной ситуации необходимо наличие поручителей, которыми часто выступают родители студента.
* **Пенсионеры.** Для лиц пенсионного возраста младше 75 лет, получающих ежемесячную пенсию, предлагается отдельная ипотечная программа. Поручителями являются официально работающие члены семьи пенсионера.

Оформляя ипотеку при отсутствии официального трудоустройства, следует быть готовым к тому, что банк может отказать в выдаче денежных средств. Взвесив все плюсы и минусы каждого варианта, подготовьте требуемые документы. При грамотном подходе вероятность одобрения заявки на ипотечное кредитование со стороны банковского учреждения значительно возрастает, позволяя получить нужную сумму на более выгодных условиях.