

Принесли поддельные документы на ипотеку – исправляем ошибки клиента

Исходные данные:

Семья: Юлия, её муж и ребёнок, который вписан в паспорт.

Первоначальный взнос: есть.

Официальное трудоустройство: да, у обоих супругов, вторая работа у мужа — неофициальная.

Справка 2-НДФЛ: есть, у жены.

Кто готовил пакет документов: клиент.

Мы уже много раз говорили о том, что второй из 8 шагов в получении ипотеки — сбор документов — очень важный и ответственный. От него зависит всё, что будет происходить дальше. Если наломать дров на этом этапе, потом будет сложно разгрести все проблемы, которые возникнут.

С чего всё началось

Наша клиентка Юлия захотела купить квартиру в ипотеку, поэтому обратилась к нам. До этого она сама собрала и оформила все документы, которые, как посчитала она, подойдут для кредита. Фактически, она сама прошла второй шаг, который на следующих этапах очень сложно исправить, если что-то пойдёт не так.

Когда НововФонд начинает работу с новым клиентом, мы просим его заполнить анкету, по которой смотрим, как лучше поступить по каждому клиенту. В нашем случае супруги при

заполнении анкеты понадеялись на неофициальную работу мужа с большим доходом — это и была их главная ошибка.

Часть первая. Муж

А теперь — подробнее о работах мужа, потому что из-за них всё и началось.

Официально муж работает на госпредприятии и получает «вбелую» 6000 ₽. Конечно, на руки он получает намного больше, но так как это государственная структура, максимум, что они могут выдать по закону — справку 2-НДФЛ.. Справку по форме банка бюджетные организации не делают, и реальный доход человека тоже не покажут. Поэтому — 2-НДФЛ и 6000 ₽ официального дохода. Маловато для ипотеки.

Тут муж вспоминает, что у него есть вторая работа с большой зарплатой, несмотря на то, что он там никак не устроен: ни договора подряда, ни гражданско-правового договора — ничего. Он разговаривает с работодателем, тот вроде как соглашается всё подтвердить. Все довольны, процесс пошёл, Юлия начинает готовить документы для ипотеки.

Затем у них что-то срывается с неофициальной работой, и там говорят, что ничего подтверждать не будут, справок не выписывают и договор задним числом не заключают.

Супруги думали, что им поможет договор задним числом с этой компанией. Банк такие махинации вычисляют сразу — смотрят налоговые отчисления по этому договору. Если их не было — скорее всего, договор фиктивный.

Раз с той работой не получилось, а с госпредприятия много не покажешь, супруги решают подделать трудовую книжку. Они воспользовались тем, что нужна не сама книжка, а её копия. Отскерокопировали последнюю страницу с записями и просто поверх копии сами внесли новую запись. Потом листок копируется ещё раз — и трудовая с новой записью готова. *Никто ж не требует оригинал, что тут такого, казалось бы?*

Но по непонятным причинам, они туда вписывают не неофициального работодателя (что было бы логично), а вообще третью фирму, которая к ним никакого отношения не имеет.

Когда мы увидели такую копию трудовой, то честно предупредили — **ребят, у вас могут возникнуть проблемы с банками**, вы можете попасть в чёрный список и про ипотеку тогда можно забыть совсем. Юлия сказала «Хорошо, тогда не будем пока светить трудовую мужа, возьмём мою справку, её хватит».

Часть вторая. Жена

Юлия работает бухгалтером в детском саду, с нормальной «белой» зарплатой, да ещё на две ставки. А раз две ставки — то на каждую нужно свой комплект документов и справок, в том числе 2-НДФЛ.

Чтобы не делать двойную работу, Юлия делает себе **одну** справку по форме 2-НДФЛ, где указывает суммарно весь свой доход (она же бухгалтер и может сама себе выписывать справки). *Ну а что, всё равно суммарно доход такой получается ежемесячно — вот основной аргумент Юлии.* И по факту она **занимается подделкой документов**. Когда мы это обнаружили, то снова предупредили — у вас могут быть проблемы после проверки банка.

Юлия ответила, что так как фактическая сумма выплат совпадает, то ничего страшного в такой справке она не видит. Мол, подавайте такую, всё будет нормально. Мы подумали, и подали — клиент предупреждён, информирован и сам принял такое решение.

Что сказали банки

Подаём заявку в ВТБ, причём без подтверждения дохода мужа — от него нужен просто паспорт и СНИЛС. Проходит время, и банк нам одобряет ипотеку — но под 15% первоначального взноса. А у клиентов денег — только на 10%.

Корректируем ожидания и подаём заявку в тот же банк, но уже с доходами мужа, с его настоящей справкой 2-НДФЛ на 6000₽. Приходит отказ по уменьшению взноса, оставляют 15%, хотя должно было быть иначе. *Странно, начинаем разбираться.*

Оказывается, когда заполняли нашу анкету, клиенты не указали, что муж на официальном месте работы оформлен меньше года. Они надеялись, что неофициальный работодатель подтвердит справкой по форме банка стаж и все неофициальные доходы, но он этого не сделал.

По своим каналам выясняем ситуацию по банкам, в итоге подаём новое заявление в Промсвязьбанк, чтобы получить нужные 10% первоначального взноса. При этом убираем мужа из созаёмщиков простым согласием на приобретение имущества, оформляем это нотариально и платим за это около 2000 ₽. Квартира всё равно считается совместно нажитой, но муж — не созаёмщик.

Теперь ждём решения банка. Как только получим — обязательно расскажем, чем закончилась эта история.

Взгляд изнутри

Когда клиент даже с нашей помощью решает пройти все *8 шагов по получению ипотеки*, он часто не указывает все данные о себе в нашей анкете. Из-за этого получаются накладки, теряется время и начинаются отказы в банках.

Если бы мы сразу видели настоящую картину, то можно было упростить получение кредита для Юлии, уменьшить количество банков и заранее предусмотреть все варианты действий.

Не знаете, что делать, если нет официальных справок с работы, а жильё покупать надо?
Заполните нашу анкету https://vk.com/novofond?w=app5619682_-43452960
Мы найдем решение!