

Михаил Петров

Жилье в кредит



Михаил Петров

Жилье в кредит

«Научная книга»

2009

Петров М. И.

Жилье в кредит / М. И. Петров — «Научная книга», 2009

Настоящее издание представляет собой практическое пособие. Вопросы приобретения жилья в кредит, а также проблемы с которыми приходится сталкиваться при этом, становятся все более и более болезненными. Автор достаточно подробно освещает сущность кредита, процедуру и условия его получения и оформления, а также дает советы, как избежать и вовремя предупредить ошибки, чтобы избежать проблем и лишних расходов. Издание предназначено для широкого круга читателей.

Содержание

Введение	6
1. Кредит – одно из решений жилищного вопроса	7
1.1. Какие кредиты выделяются для покупки жилья?	7
1.2. Какую недвижимость можно купить в кредит?	9
1.3. Система целевых адресных субсидий	10
1.4. Участники кредитования	13
1.5. Основания и условия получения кредита	15
Конец ознакомительного фрагмента.	17

Петров Михаил Игоревич

Жилье в кредит

Все права защищены. Никакая часть электронной версии этой книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими бы то ни было средствами, включая размещение в сети Интернет и в корпоративных сетях, для частного и публичного использования без письменного разрешения владельца авторских прав.

Введение

Жилье является дорогостоящим товаром длительного пользования. Его приобретение, как правило, не может производиться за счет текущих доходов потребителей или накоплений. В большинстве стран мира приобретение жилья в кредит является не только основной формой решения жилищной проблемы для населения, но и базовой сферой экономической деятельности, ключевую роль в которой играют банковские и другие финансовые структуры, обеспечивающие необходимый прилив капиталов в эту сферу. Государство выполняет регулируемую роль посредством создания правовой основы, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников процесса жилищного кредитования, а также при необходимости прямым или косвенным образом оказывает воздействие на привлечение дополнительных частных инвестиций в жилищную сферу и содействие различным категориям граждан в приобретении жилья.

Отечественное законодательство декларирует право каждого гражданина, нуждающегося в жилье, на его получение. Реализация названной государственной гарантии осуществляется посредством различных механизмов и рычагов, одним из которых является кредитование. Последнему с недавнего времени уделяется повышенное внимание как перспективному направлению жилищной политики государства. С целью внедрения кредитной политики в решение жилищной проблемы органы власти и управления принимают всевозможные программы и акты их реализации, которые во многом должны способствовать вовлечению значительных слоев населения из числа нуждающихся в жилье, в отношения по кредитованию.

Собственное жилье – одна из приоритетных целей основной массы населения нашей страны. Однако с принятием в конце 2004 г. нового Жилищного кодекса РФ эта цель становится практически мало осуществима. Положения нового жилищного законодательства предусматривают, что государство будет обеспечивать своих граждан жильем исключительно по договорам социального найма, что автоматически лишает их возможности приобретения такого рода жилье в собственность. Теперь единственный способ достичь желанной цели – это покупка квартиры (иного жилья). Однако при сегодняшнем росте цен на него для многих граждан страны единственным способом покупки остается кредит.

1. Кредит – одно из решений жилищного вопроса

1.1. Какие кредиты выделяются для покупки жилья?

В нашей стране можно выделить две основные формы жилищного кредитования: кредитование жилищного строительства и выдачу кредита на покупку готового жилья.

При кредитовании строительства банком могут предоставляться два вида кредитов:

1) **краткосрочный или долгосрочный кредит**, предоставляемый юридическим и физическим лицам на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство (земельный кредит);

2) **краткосрочный кредит на строительство (реконструкцию) жилья**, предоставляемый юридическим и физическим лицам для финансирования строительных работ (строительный кредит).

Особенностями кредита на строительство жилья являются особая цель его приобретения и обеспечение платежеспособности получателя кредита: поручительство, залог денежных средств, банковские гарантии. Эти кредиты выдаются банком-кредитором частями на оплату выполненных строительно-монтажных работ при строгом контроле за ходом строительства, сроками и качеством работ. Застройщики – получатели кредитов имеют возможность погашать полученные кредиты в соответствии с графиком их погашения после завершения строительства и реализации объекта.

Основная проблема для коммерческого банка, выдающего строительный кредит, – точно оценить вероятность реализации проекта, в частности уровень риска незавершения строительства в срок и риска, связанного с ликвидностью построенного жилого дома. Банк совместно с застройщиком должен тщательно проанализировать комплекс факторов, включая спрос на данный тип жилья, емкость рынка, способность застройщика контролировать сроки и смету затрат в ходе строительства, чтобы при его завершении выйти на запланированные цены и таким образом выдержать предложенные первоначальные условия продажи жилья.

Кредитование жилищного строительства производится при условии отвода застройщику в установленном порядке земельного участка и наличия разрешения соответствующих органов на строительство жилья. Кредит на строительство (реконструкцию) жилья предоставляется в рамках предусмотренных проектами и договорами подряда на осуществление строительно-монтажных работ сроков и стоимости строительства (реконструкции).

Жилищный кредит имеет свои особенности. В последнее время различают чистый жилищный кредит и ипотечный. Последний получает наименование «ипотечный» исключительно благодаря тому, что обеспечением обязательства его погашения выступает ипотека (залог недвижимости). Как правило, в роли предмета залога выступает приобретаемое на полученные в кредит денежные средства жилье. Сам предмет залога остается в пользовании заемщика (в вашем пользовании) и не подлежит передаче залогодержателю.

Долгосрочный ипотечный жилищный кредит – это кредит или заем, предоставленные на срок три года и более (оптимальным на современном этапе развития ипотеки в России является 15–20-летний срок выдачи кредита) соответственно банком (кредитной организацией) или юридическим лицом (некредитной организацией) физическому лицу (гражданину) для приобретения жилья под залог приобретаемого жилья в качестве обеспечения обязательства.

Наряду с ипотечным жилищным кредитом существует так называемый **чистый жилищный кредит**, который предоставляется без залога недвижимого имущества. Для приобрете-

ния жилья банком может быть предоставлен долгосрочный кредит, срок погашения которого не менее 20 лет.

Вместе с этим предполагается развитие возникших новых схем кредитования, позволяющих улучшить свои жилищные условия более широким слоям населения:

- 1) кредит, позволяющий заемщику использовать стоимость имеющейся у него приватизированной жилой единицы при покупке нового жилья;
- 2) кредит на ремонт и благоустройство жилья;
- 3) кредиты товариществам собственников жилья на ремонт и обновление мест общего пользования в кондоминиумах.

1.2. Какую недвижимость можно купить в кредит?

Законодательство не устанавливает специальных требований в отношении выбираемого вами жилья. В кредит может быть приобретена любая квартира на ваше усмотрение. Единственное, что следует учитывать при выборе жилья, так это требования кредитора. Далеко не каждый из них одобрит выбор малоликвидной или неликвидной жилой площади. Например, многие участники кредитования на рынке жилья отказывают в предоставлении денежных средств на покупку квартиры в так называемых сталинках или хрущевках. Сложности, которые могут возникнуть в связи с определением покупаемого жилья, во многом обусловлены тем обстоятельством, что выдаваемый кредит на приобретение обеспечивается залогом приобретенной квартиры (дома).

Поэтому в ваших интересах подбирать квартиру с учетом требований кредитора к ее техническому состоянию, местонахождению и местоположению в многоквартирном доме и иных требований, определяющих рыночную стоимость жилья.

При выборе покупке следует руководствоваться следующими несложными правилами:

- 1) внимательно изучить требования кредитора, выдвигаемые к будущей покупке (в случае, если таковые имеются);
- 2) избегать вариантов, стоимость которых существенно ниже среднерыночной стоимости жилья в конкретном регионе;
- 3) выбирать квартиру с тем расчетом, что в ближайшее время она не потеряет своей ликвидности.

Однако помните, каков бы не был ваш выбор, он всегда правилен. С точки зрения норм действующего законодательства отказ в предоставлении кредита по мотивам несоответствия предмета покупки представлениям о жилье кредитора не является весомым основанием для ограничения вашего права.

1.3. Система целевых адресных субсидий

Доступность жилья, т. е. способность граждан приобретать жилье в собственность за счет своих и заемных средств, в существенной мере характеризует уровень развития общества. Недостаточный платежеспособный спрос населения, отставание реальных доходов от цен на жилье, нестабильность получаемых доходов – все эти факторы отрицательно сказываются на возможностях граждан приобретать жилье даже с помощью ипотечного кредита. Одним из основных требований создаваемой системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования является обеспечение доступности ипотечных кредитов для населения, имеющего не только высокие, а прежде всего средние доходы. При этом система ипотечного кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачной и понятной всем участникам процесса ипотечного кредитования.

Государственная поддержка граждан, желающих получить ипотечные кредиты на стандартных банковских условиях, но не располагающих достаточными доходами, может быть организована через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита (например, через государственные жилищные сертификаты), что сократит необходимый размер кредита.

Современные жилищные субсидии, предоставляемые гражданам для улучшения жилищных условий, редко достигают 100 % стоимости приобретаемого жилья.

Такая система финансирования приобретения жилья гражданами с помощью государства, при которой на долю собственных средств граждан в стоимости квартиры приходилось бы 30 %, на долю государственной субсидии (в зависимости от категории населения) в среднем – 20–50 % и оставшаяся часть – на ипотечный кредит, повысит доступность ипотечных кредитов для граждан и будет стимулировать платежеспособный спрос на жилье.

Указанные субсидии предоставляются в соответствии с бюджетными возможностями в размере от 5 до 70 % рыночной стоимости жилья по социальной норме в зависимости от категории граждан, уровня дохода и времени ожидания после постановки на учет по улучшению жилищных условий. Для определенных законодательством категорий граждан (в том числе молодых семей, работников бюджетной сферы, граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, граждан, уволенных и увольняемых с военной службы, и др.) субсидии могут предоставляться в большем объеме в соответствии с установленным порядком. Субсидии могут предоставляться за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, муниципальных образований и средств предприятий.

Состояние действующего законодательства в области жилищного кредитования не позволяет очертить четкие границы системы целевых адресных субсидий. В каждом конкретном случае их предоставления существует отдельный, самостоятельный нормативный акт, определяющий категорию граждан, претендующих на ее получение, основания, порядок и размер выдаваемой субсидии, характер последней (возмездный или безвозмездный) и другие вопросы.

В основу построения складывающейся в нашей стране системы субсидий на приобретение жилья положен социальный принцип, который определяет адресный характер денежной помощи в зависимости от социального статуса граждан в современном российском обществе. В зависимости от обозначенного критерия **на получение субсидии на приобретение (строительство) жилья могут рассчитывать:**

1) граждане, прибывшие в районы Крайнего Севера и приравненные к ним местности не позднее 1 января 1992 г., имеющие общую продолжительность стажа работы в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях не менее 15 календарных лет, не имеющие жилья в других регионах Российской Федерации или нуждающиеся в его улучшении и не получавшие субсидии на эти цели. К этой же категории лиц приравниваются инвалиды I и II

групп, инвалидность которых наступила вследствие трудового увечья и стаж работы которых составляет менее 15 календарных лет;

- 2) военнослужащие и граждане, уволенные с военной службы в запас или отставку;
- 3) лица, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами;
- 4) лица, пострадавшие от чернобыльской и других аварий, чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий;
- 5) лица рядового и начальствующего состава налоговой полиции;
- 6) сотрудники центрального аппарата Министерства внутренних дел РФ, министерств (главных управлений, управлений) внутренних дел субъектов РФ, а также предприятий, учреждений и организаций, непосредственно подчиненных Министерству внутренних дел РФ, а также сотрудники Государственной противопожарной службы, содержащиеся за счет средств федерального бюджета;
- 7) спасатели профессиональных аварийно-спасательных служб и профессиональных аварийно-спасательных формирований федеральных органов исполнительной власти;
- 8) члены казачьих обществ, взявшие на себя в установленном порядке обязательства по несению государственной и иной службы, переселившиеся в пограничных районах Российской Федерации;
- 9) молодые малообеспеченные семьи (одному из супругов не больше 30 лет);
- 10) лица, имеющие в соответствии с законодательством РФ право на льготное финансирование строительства или приобретение жилья, но не использовавшие это право.

Вместе с ними **правом на получение целевых субсидий** на покупку (строительство) жилья обладают **граждане, задавшиеся целью жить и работать в сельской местности**. Получателями субсидии являются граждане и члены их семей, отвечающие **следующим условиям:**

- 1) гражданином принято решение об участии в реализации Программы «Свой дом» в сельской местности, утвержденной постановлением Правительства РФ № 716 от 30 июня 1999 г.;
- 2) имеются регистрация и постоянное место проживания в сельском населенном пункте;
- 3) гражданин и члены его семьи в установленном порядке признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий;
- 4) имеются собственные и (или) заемные средства в размере не менее 30 % стоимости строительства (приобретения) жилья.

Преимущественным правом на получение субсидии пользуются следующие категории граждан:

- 1) молодые специалисты, выпускники вузов и средних специальных учебных заведений, работающие в агропромышленном комплексе;
- 2) иные граждане, постоянно проживающие в сельской местности и работающие не менее трех лет в агропромышленном комплексе;
- 3) врачи, медработники, педагогические работники, культработники, работающие в сельских учреждениях социальной сферы;
- 4) граждане, обеспечение жильем которых за счет федерального бюджета установлено законодательством РФ.

Субсидия может быть использована гражданами по их желанию:

- 1) на приобретение готового жилья по их выбору;
- 2) на финансирование строительства индивидуального жилого дома в форме перечислений по индивидуальному графику за выполненный объем работ;
- 3) на финансирование приобретения квартиры при участии в достройке многоквартирного дома высокой степени технической готовности (не менее 70 %).

Субсидия предоставляется на строительство жилья или приобретение квартиры или индивидуального жилого дома, соответствующих типовым потребительским качествам в данном регионе, по социальной норме площади жилья для семьи, получающей субсидию, но не более 18 м² общей площади на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 м² общей площади на семью из двух человек и 33 м² общей площади на одного человека.

Для некоторых категорий льготников установлены **фиксированные размеры субсидий**. Так, для военнослужащих и граждан, уволенных с военной службы в запас или отставку, размер субсидии составляет: при общей продолжительности военной службы от 10 до 25 лет – 75 %, а от 25 лет и более – 100 % средней рыночной стоимости строительства жилья или приобретения квартиры. Также фиксированные размеры установлены для спасателей, членов казачьих обществ, граждан, лишившихся жилья в результате чернобыльской и других аварий, чрезвычайных ситуаций и стихийных бедствий (100 % средней рыночной стоимости строительства жилья или приобретения квартиры или индивидуального жилого дома). Для остальных граждан, имеющих право на получение субсидии, размеры субсидий составляют от 5 до 70 % средней рыночной стоимости (на момент выдачи свидетельства) строительства жилья или приобретения квартиры или индивидуального жилого дома.

Граждане, использовавшие выделенную субсидию, снимаются с учета по улучшению жилищных условий.

1.4. Участники кредитования

Участников отношений по кредитованию на рынке жилья можно разделить на две группы: **кредитор** и **заемщик**. В случае предоставления кредита на строительство жилья к их числу добавляются следующие категории юридических лиц:

- 1) застройщик-инвестор (организация, осуществляющая инвестиции в сферу жилищного строительства);
- 2) генеральный подрядчик (осуществляющий весь комплекс строительно-монтажных работ под ключ);
- 3) подрядные организации, участвующие в строительном цикле;
- 4) другие юридические лица, приобретающие недвижимость в жилищной сфере.

Заемщик – как правило, гражданин, реже юридическое лицо, изъявившие желание на получение кредита в целях приобретения жилья. Современное отечественное законодательство не предъявляет специальных требований к правовому статусу последнего. Основные критерии, вырабатываемые обычной практикой и предъявляемые к заемщику, затрагивают его социальный статус, уровень его доходов (реже занимаемое должностное или иное положение в обществе) и регулярность его получения.

По общему правилу вам дадут кредит, если к моменту его исполнения вам исполнилось 18 лет, а к моменту возврата вы еще не достигнете пенсионного возраста. Вместе с тем из общего правила имеются и исключения: кредитор не вправе отказать в предоставлении кредита несовершеннолетнему гражданину при условии, что тот в процессуальном порядке был признан полностью дееспособным (например, до достижения 18 лет вступил в брак). Однако отказ в оформлении кредита допустим и в отношении совершеннолетнего, но ограниченного или лишенного судом дееспособности. Таким образом, важным моментом будет не столько возраст, сколько наличие у гражданина возможности в полной мере, предоставленной действующим законодательством, приобретать права и нести обязанности (т. е. быть полностью дееспособным).

Однако в большей степени любого кредитора будет интересовать не столько ваш возраст, сколько размер ваших доходов. Причем последний целесообразно подтверждать документально. При оформлении кредита вам необходимо предоставить справку с места работы о заработной плате и в ряде случаев подтверждение вашей платежеспособности налоговыми органами. При подтверждении доходов необходимо уточнять, какие конкретно требования предъявляет кредитор к документам, содержащим такого рода информацию. Например, кредитор в качестве подтверждения дохода может довольствоваться справкой налогового органа, либо ему может быть необходим весь комплект документов, речь о котором велась выше. В зависимости от степени вашего дохода в пропорциональной зависимости и будет отношение к вам в банке.

Требования к заемщику, помимо перечисленных выше, могут заключаться в требованиях к его минимальному трудовому стажу и месту расположения работы.

Кредитор – банк или иная кредитная организация, предоставляющие заемщикам в установленном порядке жилищные кредиты.

Кредитная организация – юридическое лицо, которое для извлечения прибыли как основной цели своей деятельности на основании специального разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации (Банка России) имеет право осуществлять банковские операции, предусмотренные законом.

Банк – кредитная организация, которая имеет исключительное право осуществлять в совокупности следующие банковские операции: привлечение во вклады денежных средств физических и юридических лиц, размещение указанных средств от своего имени и за свой

счет на условиях возвратности, платности, срочности, открытие и ведение банковских счетов физических и юридических лиц.

Основными функциями кредитора являются:

- 1) предоставление кредита на основе оценки платежеспособности и кредитоспособности заемщика в соответствии с требованиями и условиями кредитования;
- 2) оформление кредитного договора (договора займа) и договора об ипотеке;
- 3) обслуживание выданных кредитов.

При оформлении жилищного кредита важно помнить то обстоятельство, что далеко не любая кредитная организация вправе заниматься подобного рода деятельностью. На осуществление операций по кредитованию кредитор как непосредственный субъект таковых должен обладать специальной **лицензией**. Лицензия оформляется и выдается Банком России. Сведения о возможностях и способностях кредитора должны быть в доступной и наглядной форме представлены потенциальному заемщику. В лицензии на осуществление банковских операций указываются банковские операции, на осуществление которых данная кредитная организация имеет право, а также валюта, в которой эти банковские операции могут осуществляться.

Лицензия на осуществление банковских операций выдается без ограничения сроков ее действия. Осуществление юридическим лицом банковских операций без лицензии влечет за собой взыскание с такого юридического лица всей суммы, полученной в результате осуществления данных операций, а также взыскание штрафа в двукратном размере этой суммы в федеральный бюджет. Взыскание производится в судебном порядке по иску прокурора, соответствующего федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на то федеральным законом, или Банка России.

Помимо лицензии в части кредитования, кредитор должен ознакомить клиента с **условиями оформления и предоставления кредита**. Последние, как правило, могут быть сведены к следующим пунктам:

- 1) требование подтверждения дохода заемщика;
- 2) минимальные и максимальные суммы кредитов;
- 3) возможность досрочного погашения и наличие или отсутствие штрафов за досрочное погашение;
- 4) необходимость привлечения поручителей;
- 5) требования к заемщику (возраст, профессия, образование и т. д.);
- 6) наличие комиссии за выдачу кредита и стоимость андеррайтинга (процедуры проверки платежеспособности).

1.5. Основания и условия получения кредита

Жилищное кредитование осуществляется при соблюдении **основных принципов кредитования**:

- 1) целевое использование;
- 2) обеспеченность;
- 3) срочность;
- 4) платность;
- 5) возвратность.

Перечисленные принципы фиксируются в качестве основных условий заключаемого кредитного договора.

Целевой характер кредита формирует его конкретную цель (покупку или строительство жилья). Нарушение данного обязательства может стать основанием для досрочного отзыва кредита или введения штрафного (повышенного) процента по нему.

Подтверждением целевого использования кредита является предоставление заемщиком документов об использовании полученной ссуды на строительство или приобретение жилья либо на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство.

Обеспеченность кредита связана с необходимостью защиты интересов кредитора. Обеспеченность кредита находит свое применение в установлении условий о неустойке, залоге (в том числе и залоге недвижимости (ипотеки)), поручительстве. Отдельные кредиторы в целях создания максимально безопасных условий предоставления кредита предусматривают комбинированные способы обеспечения его возврата (например, залог и поручительство). Практика сложилась таким образом, что в качестве обеспечения жилищных кредитов выступает залог заемщиком недвижимого имущества (включая сооружаемое или приобретаемое за счет кредита), имущественных прав на недвижимое имущество, другого имущества и имущественных прав, которые в соответствии с законодательством РФ могут использоваться в качестве залога.

Принцип срочности кредита отражает необходимость его возврата не в любое время, удобное для заемщика, а в точно определенный в договоре срок. Соглашением кредитора с заемщиком могут быть установлены различные сроки пользования и соответственно возврата предоставленного кредита. Вместе с тем в отдельных случаях законодательство устанавливает единые требования к сроку использования заемных средств. Например, при оформлении долгосрочной ипотеки заем может быть предоставлен не менее чем на три года.

Платность кредита предполагает не только передачу в срок полученной по кредиту денежной суммы, но и уплату определенного вознаграждения кредитору в той или иной форме. Складывающаяся в России практика показывает, что чаще всего в роли подобного вознаграждения выступает конкретный процент за пользование кредитом. Ставки процентов у различных кредиторов могут быть различными. Подтверждением возвратности является предоставление заемщиком документов о его платежеспособности.

Возвратность кредита выражает необходимость своевременного возврата полученных от кредитора финансовых ресурсов после завершения их использования заемщиком. Он находит свое практическое выражение в погашении конкретной ссуды путем перечисления соответствующей суммы денежных средств на счет предоставившей ее кредитной организации (или иного кредитора), что обеспечивает возобновляемость кредитных ресурсов банка как необходимого условия продолжения его уставной деятельности. Возврат полученных по кредитному договору средств может осуществляться как по наступлении обусловленного в договоре срока посредством выплаты суммы, эквивалентной полученной ранее, так и в отдельные периоды в течение оговоренного в договоре срока. В последнем случае размер погашения будет исчис-

ляться из соотношения срока действия кредитного договора и количества периодов погашения по нему.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.