

Сергей Николаевич НОВИКОВ,
консультант по личным финансам, менеджер издательских проектов
НФ «Центр инвестиционного просвещения», s.novikov@invest-prosvet.ru

Три схемы покупки жилья в рассрочку

Жилищный вопрос для многих россиян продолжает оставаться острой проблемой. При этом доступность жилья для так называемых «малоимущих» групп населения снижается из-за исчезновения с рынка недвижимости сравнительно недорогих квартир. В этих условиях приобретение жилья – серьезный шаг, и к вложению денег в недвижимость следует подходить со всей ответственностью. Мы рассмотрим особенности, достоинства и недостатки трех способов приобретения жилья в рассрочку – ипотеки, жилищных накопительных кооперативов и долевого участия в строительстве.

НОВОСЕЛЬЕ «В КРЕДИТ»

Сегодня на долю **ипотеки** приходится около 15% операций с недвижимостью. Этот способ приобретения жилья становится все более популярным, и банки предлагают десятки ипотечных программ. Основное преимущество ипотеки – жилье попадает в собственность сразу после предоставления кредита, а расплачиваться за него можно в течение четверти века. Однако так ли радужны перспективы заемщика? Давайте разберемся в особенностях предоставления ипотечного кредита.

Ипотечные программы

Банки предлагают несколько десятков различных схем ипотечного кредитования, среди которых можно выделить пять основных:

- кредит на покупку первичного жилья;
- кредит на покупку вторичного жилья;
- кредит под залог жилого дома;
- кредит под залог земельного участка;
- нецелевой кредит под залог имеющейся недвижимости.

Этапы покупки жилья в кредит

Первый этап – вы подаете заявку на получение кредита и требуемый банком пакет документов. Банк рассматривает заявку (обычно в течение 3 – 14 дней) и принимает решение о выдаче или отказе в выдаче ипотечного кредита. В случае положительного решения банк определяет сумму, которую он готов вам предоставить.

Второй этап – заемщик подбирает подходящую квартиру и собирает все документы, которые требует кредитная организация. Если

заемщик желает купить квартиру в новостройке, то банк предоставляет перечень компаний-застройщиков, объекты которых кредитуются. Некоторые банки рассматривают любых застройщиков, но в этом случае потребуются предоставить полный комплект документов от застройщика: разрешение на строительство, смету, планы, графики возведения объекта и многое другое. Если же заемщик планирует купить квартиру на вторичном рынке (у квартиры уже был собственник), то банк потребует иной пакет документов. Кредитная организация проверит, кто в квартире собственник, нет ли на жилье обременения, учтены ли все права несовершеннолетних детей, которые проживают в квартире. Согласие на сделку банк даст только после того, как убедится в юридической чистоте квартиры.

Третий этап – это сделка купли-продажи. Договор подписывается тремя сторонами: заемщиком, представителем банка и продавцом. Сразу после подписания документы поступают на регистрацию в Государственную регистрационную палату. Собственником квартиры заемщик становится только после получения свидетельства о собственности. Если квартира приобретается в строящемся доме, подписывается договор участия в долевом строительстве. В этом случае третья сторона – представитель компании-застройщика.

Условно можно выделить и **четвертый этап**, на котором заемщик полностью погашает кредит. После возврата всей суммы долга с квартиры снимается обременение. С этого момента собственник имеет право квартиру продавать, дарить. Теперь для совершения этих действий разрешения банка уже не требуется.

Размер кредита

Сумма ипотечного кредита обычно определяется банком как процент от стоимости приобретаемого жилья. Причем максимальная сумма кредита может быть и 100%, а минимальная – менее 10 – 13% стоимости приобретаемого жилья.

Сумма кредита, которую вы получите, зависит от многих факторов, но, безусловно, на первом месте будет стоять стоимость заложенного имущества и возможность его быстро реализовать, а также платежеспособность заемщика. При этом надо помнить, что банк обычно учитывает расходы по другим кредитам. Другими словами, если у вас уже есть кредит, то из вашего дохода будут вычтены ежемесячные платежи по имеющемуся кредиту. Это справедливо, потому что в этом случае сумма располагаемого дохода ниже номинальной.

Немаловажным моментом является сумма уже имеющихся накоплений, которые будут составлять первый взнос по ипотеке, – чем он больше, тем крупнее может быть ваш кредит.

На размер выдаваемого кредита влияет и отчет об оценке рыночной стоимости квартиры независимым экспертом. Сумма выданного кредита не может быть выше определенного процента от оценочной стоимости жилья. Если рыночная стоимость квартиры (цена, запрашиваемая продавцом) превышает оценочную, то сумма полученного заемщиком ипотечного кредита может оказаться существенно ниже ожидаемой. Например, заемщик подобрал себе квартиру, за



которую продавец просит 200 тыс. долл. Банк готов выдать в кредит не более 90% стоимости квартиры. Заемщик, имея 20 тыс. долл. на первоначальный взнос, рассчитывает получить ипотечный кредит на сумму 180 тыс. долл. Но независимый эксперт оценивает выбранную заемщиком квартиру только в 180 тыс. долл. Соответственно, сумма ипотечного кредита, которую может выдать банк, составит лишь 162 тыс. долл. ($180\,000 \times 90\%$).

Сумма долга

Так или иначе, но сумма, которую в итоге нужно будет выплатить банку, существенно отличается от размера кредита. Помимо «тела» кредита, в нее входят выплата процента за пользование кредитом, страховые услуги, комиссии банка, затраты на оценку имущества и другие сопровождающие платежи. Размер процентной ставки может зависеть от объекта кредитования. Например, если вы приобретаете дом, то ставка по кредиту может быть выше из-за рисков, связанных с арендой или покупкой земли, на которой он построен. Важно также учитывать риски, связанные с застройщиком. Существуют ипотечные программы, предусматривающие повышенную ипотечную ставку на период строительства и снижение процентов после сдачи дома. Процентная ставка может быть повышена на 1 – 2%, если заемщик не может официально подтвердить свой доход (справкой по форме 2-НДФЛ или налоговой декларацией). Некоторые банки привязывают процентную ставку к сроку кредитования: чем длиннее срок ипотечного кредита, тем выше ставка.

Банковские затраты могут стоить до 3% суммы кредита. В некоторых кредитных учреждениях комиссия за рассмотрение не взимается, в других может достигать 150 долл. Расспросите сотрудников банка о дополнительных, «внутренних» комиссиях. Возможно, придется заплатить за открытие и ведение ссудного счета (обычно до 1% в год), за обналичивание денежных средств (если кредит выдается наличными), за безналичный перевод в другой банк (если кредит предоставляется в безналичной форме и продавец открывает счет в другом банке). Если вы предполагаете воспользоваться услугами риелтора, вас ждут дополнительные расходы: сопровождение сделки купли-продажи может стоить вам 3 – 7% стоимости приобретаемого жилья. Еще одной статьей расходов заемщика является оценка недвижимости. Скорее всего, сэкономить на этой статье вряд ли удастся: оценочную компанию обычно предлагает банк, и никаких скидок такие компании не делают. Значительную сумму придется заплатить за услуги по страхованию жизни и трудоспособности заемщика, страхованию прав собственности, а в некоторых случаях – и по имущественному страхованию.

Общий размер дополнительных расходов по ипотеке может составить более 10% суммы кредита. Таким образом, размер суммы долга будет значительно превышать стоимость квартиры даже с учетом процентной ставки по кредиту. Немаловажным моментом при выборе ипотечной программы является схема погашения кредита, которой предлагает воспользоваться банк.

Погашение кредита

Существует два альтернативных варианта погашения кредита – аннуитетная и дифференцированная схемы, которые различаются между собой объемом платежей по «телу» кредита и процентам. По аннуитетной схеме платежи идут одинаковыми суммами через равные промежутки времени в течение всего срока кредитования, то есть заемщик ежемесячно выплачивает одну и ту же сумму. Эта форма платежей удобна тем, что заранее определено, сколько нужно заплатить, что позволяет четко планировать свой бюджет. По дифференцированной схеме в начальный период срока кредита выплачивается большая сумма долга. Платежи не равные, а постепенно уменьшаются. Это удобно заемщикам, которые копили на покупку недвижимости.

Еще на этапе выбора кредитной организации стоит определиться с той схемой, которая вам более предпочтительна, поскольку не каждый банк предоставляет возможность выбрать способ погашения кредита. Как правило, это условие остается на его усмотрении.

Просрочка платежа

Даже достаточно предусмотрительный заемщик может столкнуться с проблемой невозможности внести платеж своевременно. А за просрочку платежа грозит выплата неустойки. Понятие неустойки обязательно присутствует в кредитном договоре – это штрафы и пени. **Штраф** – однократно взыскиваемая неустойка, определяемая в твердой денежной сумме либо в процентах от суммы просроченного обязательства. **Пени** – неустойка, взыскиваемая нарастающим итогом за каждый день просрочки. Размеры штрафов и пени должны быть определены в кредитном договоре.

Если вы опоздали с платежом, то придется уточнить в банке сумму, которую следует вносить на счет. Ведь если вы внесете только сумму своего обязательного ежемесячного платежа и не оплатите штраф, то платеж будет по-прежнему считаться просроченным, и на него будут начисляться штрафы. Иногда банки взимают штрафы за досрочное погашение кредита. Обычно такой штраф взыскивается, если клиент гасит кредит в течение трех месяцев со дня его получения. В этом случае сумма уплаченных процентов слишком мала, чтобы оправдать затраты на выдачу кредита.

Налоговые льготы

Приобретение жилья с помощью ипотечного кредита дает право на получение имущественного налогового вычета. Согласно Налоговому кодексу, при получении ипотечного кредита заемщик имеет право на имущественный налоговый вычет в сумме, израсходованной на строительство либо покупку квартиры, комнаты или дома на территории России. При этом налоговый вычет включает сумму, потраченную на покупку (строительство), и сумму процентов по ипотечному кредиту. В качестве имущественного налогового вычета можно предъявить сумму расходов на покупку (строительство) жилья в пределах 1 млн руб. Сумма процентов по ипотечному кредиту, которую можно предъявлять для налогового вычета, законодательством не ограничена.



ЖИЛЬЕ «ВСКЛАДЧИНУ»

Возможность приобретения жилья с помощью **жилищных накопительных кооперативов** (ЖНК) появилась в России с принятием Федерального закона № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» от 30 декабря 2004 года.

Как работает ЖНК

Суть механизма ЖНК отражается в его названии – накопление на приобретение жилья. ЖНК привлекают средства населения и финансируют за счет этих денег покупку жилья для своих членов как на первичном, так и на вторичном рынке. Пайщики вносят членские взносы и вкладчину приобретают квартиры. Как правило, пайщик накапливает определенный процент от стоимости жилья путем внесения членских взносов, после чего кооператив приобретает для него квартиру. С этого момента член кооператива получает право пользования жильем, то есть может проживать в квартире, регистрироваться в ней, сдавать ее в аренду. Однако жилье остается в собственности кооператива. Далее член кооператива продолжает вносить членские взносы для погашения оставшейся стоимости жилья. После полной выплаты стоимости жилья оно переходит из собственности кооператива в собственность члена кооператива.

Стать членом кооператива можно с 16 лет. Кооператив принимает нового пайщика на основании письменного заявления. Членство в кооперативе возникает после внесения соответствующих сведений о гражданине, подавшем заявление о приеме в члены кооператива, в Единый государственный реестр юридических лиц, и внесения им вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса. Основанием для внесения сведений о гражданине в Единый государственный реестр юридических лиц является решение органа кооператива, уполномоченного уставом подавать такие заявления. Внесение вступительного членского взноса и первого платежа в счет паевого взноса осуществляется после внесения сведений о новом члене ЖНК в Единый государственный реестр юридических лиц.

При вступлении в кооператив пайщик выбирает форму своего участия в деятельности ЖНК, и это определяет все его дальнейшие финансовые взаимоотношения с кооперативом, в том числе срок накопления минимальной части пая, которая дает право на получение жилья в пользование. Член кооператива накапливает определенный процент стоимости жилья, обычно 40 – 50% (по закону, не менее 30%), после чего ЖНК добавляет из «общей кассы» необходимую сумму и приобретает для пайщика квартиру. Минимальный период накопления суммы, дающей «право пользования» квартирой, – не менее двух лет. Это значит, что член кооператива может проживать в предоставленной ЖНК квартире, может в ней зарегистрироваться. Срок погашения задолженности не может превышать «период накопления» более чем в 1,5 раза. Другими словами, если вы накопили 50% стоимости квартиры за четыре года, после чего въехали в нее, то оставшиеся 50% стоимости, предоставленные вам кооперативом, придется отдавать в течение шести лет ($4 \text{ года} \times 1,5 = 6 \text{ лет}$). Только полностью рассчитавшись с кооперативом, вы становитесь собственником жилья.

Преимущества ЖНК по сравнению с ипотекой:

- более низкие проценты по заемным средствам;
- значительно меньшие дополнительные расходы при получении займа;
- минимальный первоначальный взнос;
- отсутствие необходимости подтверждать свои доходы;
- возможность зачесть имеющееся жилье или жилищный сертификат (для военных) в качестве взноса в кооператив.

Сумма паевых взносов превышает стоимость квартиры

Паевые взносы помимо погашения стоимости квартиры должны компенсировать определенные затраты кооператива:

- затраты, связанные с приобретением или строительством жилого помещения;
- затраты на страхование жилого помещения, его ремонт, содержание, оплату коммунальных услуг;
- затраты на обслуживание и погашение привлеченных кредитов и займов на приобретение или строительство жилого помещения, затраты на уплату налогов, сборов и иных обязательных платежей.

Из каких средств ЖНК приобретает и строит жилье

На приобретение или строительство жилых помещений кооператив вправе использовать:

- паевые и иные взносы членов кооператива, за исключением вступительных и членских взносов;
- субсидии и субвенции;
- кредиты и займы, получаемые кооперативом;
- средства от реализации или использования жилых помещений, находящихся в собственности кооператива;
- добровольные пожертвования и иные не запрещенные законом источники.

Формы участия в ЖНК

Формы участия в деятельности кооператива устанавливаются:

- минимальный и максимальный периоды внесения, а также минимальный размер (или способ определения размера) части паевого взноса, после внесения которой возникает право на приобретение или строительство кооперативом жилого помещения для члена кооператива;
- период внесения оставшейся части паевого взноса;
- размеры и периодичность платежей в счет паевого взноса;
- возможные условия привлечения заемных средств.

Устанавливаемые кооперативом формы участия в его деятельности могут предусматривать:

- условия индексирования периодических платежей в счет паевого взноса;



- условия начисления процентов на паенакопления, направляемые из паевого фонда кооператива на приобретение или строительство кооперативом жилых помещений для других членов кооператива;
- иные условия приобретения или строительства кооперативом жилых помещений и условия внесения паевых взносов.

Нормативные условия деятельности ЖНК

К жилищным накопительным кооперативам предъявляются жесткие требования. По нормативам ФСФР России, ЖНК обязаны соблюдать следующие нормативы:

- норматив текущей обеспеченности обязательств кооператива;
- норматив общей обеспеченности обязательств кооператива;
- норматив текущей сбалансированности деятельности кооператива;
- норматив среднесрочной сбалансированности деятельности кооператива;
- норматив максимальной задолженности членов кооператива;
- норматив долговой нагрузки кооператива;
- норматив задолженности членов кооператива;
- другие установленные федеральными законами и нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации нормативы.

Кооператив не вправе осуществлять деятельность по привлечению новых членов, если он не соблюдает хотя бы один из указанных нормативов.

Права члена кооператива

Член кооператива имеет право участвовать в управлении кооперативом и быть избранным в его органы, пользоваться всеми услугами кооператива и выбирать для себя форму участия в его деятельности. Кооператив не может без согласия пайщика приобретать или строить жилое помещение, предназначенное для него. Пайщик также имеет право пользоваться льготами, предусмотренными для членов кооператива, и участвовать в распределении доходов, полученных кооперативом от осуществляемой им предпринимательской деятельности. Член кооператива может распоряжаться своими паенакоплениями в следующих формах: передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу, которому кооперативом не может быть отказано в приеме в члены кооператива, завещать пай, получить при прекращении членства в кооперативе действительную стоимость пая.

ЖНК – минусы

Один из минусов ЖНК – ограничение срока займа: чтобы получить рассрочку на 10 лет необходимо выдержать период накопления в 6,6 года (10 лет / 1,5), на 15 лет – 10 лет и т.д. Такое ограничение лишает членов ЖНК возможности немедленно получить новое жилье, заплатив только часть его стоимости. Срок погашения задолженности перед ЖНК не может быть больше полутора кратного срока ожидания кредита. Кроме того, до полной выплаты финансовой помощи, полученной в ЖНК, член кооператива не является собственником жилья и принимает на себя риски, связанные с неуспешной

финансово-хозяйственной деятельностью кооператива. После полного расчета с ЖНК гражданин получает жилье в собственность и перестает быть членом кооператива.

Реестр ЖНК, легитимно действующих в России

Ведение реестра жилищных накопительных кооперативов на основании сведений, предоставляемых федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственной регистрации юридических лиц, осуществляет федеральный орган исполнительной власти, исполняющий функции по контролю и надзору в сфере финансовых рынков – Федеральная служба по финансовым рынкам (<http://www.fcsm.ru>).

СТРОИМ ВМЕСТЕ – ПЛАТИМ ПО ОТДЕЛЬНОСТИ

Долевое строительство в нашей стране регулируется Федеральным законом «О долевом строительстве», который устанавливает, что строительная компания имеет право привлекать деньги участников долевого строительства только после того, как получит разрешение на строительство, опубликует проектную декларацию и зарегистрирует право собственности на земельный участок, на котором будет строиться многоквартирный дом.

Механизм долевого строительства

Компания-заказчик привлекает инвесторов для строительства дома. Ими могут выступать как юридические, так и физические лица. В момент, когда дом только начинает строиться, гражданин заключает договор на финансирование части строительства. Согласно договору, дольщик должен в течение срока строительства выплатить стоимость указанной в договоре квартиры. После завершения строительства и регистрации дома человек получает эту квартиру в собственность.

Тонкое место

Очевидно, что при покупке жилья по такой схеме существуют определенные риски, которые в какой-то степени компенсируются более низкой стоимостью жилья. Вряд ли покупатель сможет оценить на этапе строительства качество приобретаемого жилья, не говоря уже о том, что предугадать, будет ли завершен такой глобальный проект и когда это случится, может только компания-застройщик. Еще один серьезный минус долевого строительства как средства инвестирования связан с тем, что уже после того, как дом построен, регистрация прав собственности может затянуться на несколько лет.

Как себя обезопасить

Перед заключением договора участия в долевом строительстве рекомендуется тщательно проанализировать информацию о строительной компании: как долго она существует на строительном рынке, с какими финансовыми организациями сотрудничает, важно выяснить



историю строительства прошлых объектов. Результаты такой работы помогут избежать крупных потерь и долгого ожидания в отношении своего жилья.

Подписание договора

При подписании договора помимо уставных документов компании и документов, подтверждающих полномочия подписывающего договор лица, необходимо проверить наличие документов, дающих право на строительство дома:

- договор аренды земельного участка под новостройкой или документы о праве собственности на него, а также разрешение на строительство (документы должны предъявляться в подлиннике);
- проектная документация на строительство;
- акты экологической экспертизы: если такого документа нет, то строительство считается незаконным;
- если жилье продает от имени застройщика другая фирма, необходимо проследить всю «цепочку» переуступки прав на квартиру.

«Перестраховаться» можно при внесении денег не в кассу застройщика, а через банк: это может дать дополнительные гарантии соблюдения прав клиента.

Договор – обязательные составляющие

В договоре должны содержаться следующие моменты:

- строительный адрес объекта и данные, позволяющие однозначно идентифицировать приобретаемую квартиру (этаж, планировка, размер квартиры, ее расположение). При этом может указываться номер квартиры либо ориентиры, позволяющие точно определить ее местонахождение. Например, «...квартира, общей площадью ориентировочно ---- кв. метров, находящаяся в вышеназванном жилом доме, секция 3, на ---- этаже, условный номер 3, тип справа, далее по тексту «Квартира». Желательно, чтобы к договору прилагался поэтажный план, на котором квартира была бы помечена.
- тип используемых отделочных материалов и степень готовности при передаче квартиры;
- срок сдачи дома в эксплуатацию;
- указание на то, что цена договора является окончательной и может быть изменена только по результатам обмера бюро технической инвентаризации (БТИ), а также положение о том, что в случае удорожания строительства гражданин не обязан его оплачивать;
- положение об ответственности за просрочку сдачи дома в эксплуатацию, которое позволит взыскать неустойку с застройщика;
- механизм возврата денег в случае просрочки сдачи дома в эксплуатацию больше разумного срока;
- ответственность застройщика в случае обнаружения строительных недостатков и обязанность их устранить, если таковые будут выявлены;
- положение о том, что застройщик гарантирует отсутствие прав третьих лиц на квартиру, а также ответственность в виде обязанности предоставить аналогичную квартиру или возместить ее стоимость в случае, если обнаружится наличие прав третьих лиц;

- положение о том, кто оплачивает коммунальные платежи до фактического заселения в квартиру;
- обязанность застройщика выдать дольщику на руки документы, необходимые для регистрации права собственности, по первому его требованию.

О чем следует помнить

Независимо от того, какой документ вы подписываете – договор ипотечного кредитования, форму участия в деятельности ЖНК или договор долевого участия, – очень внимательно изучите, что вам предлагают подписать. И совпадают ли устные договоренности с тем, что изложено на бумаге, в том числе название и организационно-правовая форма предприятия-партнера. Не пытайтесь решать свои жилищные проблемы без участия специалистов – юристов и аналитиков, работающих в сфере недвижимости. Возможные потери могут быть гораздо больше сумм, выплаченных в виде вознаграждения этим специалистам. И не гонитесь за «дешевизной», выбирая схему инвестиций. Эта экономия средств может оказаться иллюзией.



ЦЕНТР ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ:

WWW.INVEST-PROSVET.RU – ГЛАВНЫЙ САЙТ ЦЕНТРА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ,

ГДЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ВСЕ ПРОЕКТЫ

WWW.FINHISTORY.ORG – ИСТОРИЯ ФИНАНСОВОГО РЫНКА И АКЦИОНЕРНОГО ДЕЛА

WWW.REPUTACYA.RU – ВСЕ О КРЕДИТНЫХ ИСТОРИЯХ В РОССИИ

WWW.FINCONSALT.INFO – БЮРО ФИНАНСОВЫХ И КОРПОРАТИВНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ

WWW.SCHOOLMONEY.RU – ШКОЛА ДЕНЕГ

УВАЖАЕМЫЕ ЧИТАТЕЛИ, ЖДЕМ ОТ ВАС СООБЩЕНИЙ ПО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЕ:

INFO@INVEST-PROSVET.RU ИЛИ NNKALININA@YANDEX.RU