

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
Конец ознакомительного фрагмента.	11

# **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 регулирующую 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.

## **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.