



# Консультант

**В**от уже пятый год саратовцам и жителям области предлагается неоднозначная услуга на рынке жилья – приобретение квартиры в рассрочку. Еще на стадии своего принятия в 2003 году мартовский закон «Об ипотечном жилищном кредитовании» вызывал немало споров и домыслов. Внесенные в него с той поры поправки сделали механизм несколько прозрачнее, люди потянулись за банковскими кредитами, а слово «ипотека» перестало резать слух иностранным звучанием и, казалось бы, раз и навсегда покинуло ряды нововведений. Но так ли это на самом деле? Практика показывает, что некоторые мифы о жилищном кредитовании все еще остаются неразвенчанными. Корреспондент «Взгляда» попытался в них разобраться.



## С ЧЕГО НАЧИНАЕТСЯ ИПОТЕКА

Ипотека – услуга для тех, чьи финансовые возможности не позволяют рассчитывать на самостоятельное приобретение жилья. В этом случае на выручку готовы прийти банки и предоставить недостающую сумму чуть ли не в полном объеме. Но не все так просто. Даже если вы морально и материально готовы мириться с длительной кредитной зависимостью, вас наверняка озадачит ряд других вопросов: проценты по займу, оформление документов, поиск подходящей квартиры, условия ипотеки, наконец, гарантия того, что купленная в кредит жилплощадь действительно останется за вами на правах собственности и не станет объектом каких-либо мошеннических махинаций. Если к тому же вы окажетесь участником той или иной социальной жилищной программы, вам явно небезынтересно будет узнать, каким образом ипотека будет взаимодействовать с ней.

Итак, объясняем. Сегодня на территории области ипотечные займы предоставляют порядка 30 банков. Проценты по кредитам варьируются. Самые бескомпромиссные кредитные системы зашкаливают за 20% годовых. Самые низкие – от 11 до 13,5% в зависимости от первоначального взноса – предлагает система ОАО «Ипотечная корпорация Саратовской области» («ИКСО»). Это региональный оператор федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию – государственной структуры, создавшей на территории России единые стандарты жилищного кредитования. От банковских они отличаются тем, что предусматривают привлечение бюджетных средств – соответственно, получаются в разы ниже.

Собственно, путей оформления ипотечного кредита на сегодняшний день два. Первый подразумевает самостоятельный поиск банка или коммерческой структуры-посредника с последующим обращением в министерство строительства и ЖХХ. Второй предлагает воспользоваться услугами проправительственной «ИКСО» с самого начала. Помимо выгодных банковских ставок (кор-

порация сотрудничает с 14 банками на территории области) в этом случае вы столкнетесь со следующими условиями: возраст заемщика может быть от 17 до 75 лет, срок займа не должен превышать 30 лет, минимальный первоначальный взнос предполагает 10% от стоимости жилья, а сумма ежемесячного платежа не превысит 35% совокупного дохода заемщика или его семьи.

В последнее время порядок ипотечного кредитования претерпел существенные изменения. Многие банки расширяют сферу деятельности и теперь предоставляют займы не только на вторичном, но и на первичном рынках недвижимости, включая нулевые циклы строительства. Дело в том, что с вступлением в силу ФЗ №214 все приобретаемые квартиры проходят обязательную регистрацию в репалате. Это дает банку и заемщику гарантию того, что застройщик их попросту не кинет. Кроме того, на первичном рынке существует еще одна особенность. Если вы хотите добиться минимальной процентной ставки по кредиту, вам придется оформить в залог уже имеющееся жилье – либо свое, либо родственников. Закладная ценная бумага будет находиться в репалате до тех пор, пока вы полностью не погасите кредит. Она не подразумевает каких-либо ограничений по прописке или выписке жильцов, но запрещает продать или разменять жилье без согласия на то компании, сопровождающей ипотечную сделку.

Что касается приобретаемой квартиры, то ею может быть как уже самостоятельно облюбованная вами жилплощадь, так и та, которую вам помогут подобрать в компании-посреднике. В дальнейшем, если сделку одобрит кредитный комитет, процесс, опять же под контролем специалистов компании, переместится в регистрационную палату. В среднем процедура оформления займет около пяти дней, после чего вам выдадут все необходимые документы на право собственности. В купленную таким образом жилье можно смело прописывать своих родственников. Зато полного погашения кредита нельзя будет делать в квартире перепланировку,

сдать ее в аренду и продать.

Теперь о стоимости оформления ипотеки. Любой посредник предложит свой набор расценок. В «ИКСО», например, с вас возьмут 500 руб за предварительную квалификацию и 1% от стоимости жилья за сопровождение ипотечной сделки (сюда входит оформление заявки, вынесение ее на кредитный комитет, сопровождение заемщика в репалате и пр.). Эту сумму нужно заплатить не позднее, чем за день до совершения сделки.

Наконец, о документах, которые вам придется предоставить. Пожалуй, это самое болезненное место всей системы. Проволочек с оформлением не обещают, но! Заемщику предлагается собрать два пакета документов: на себя и приобретаемую недвижимость. Можно только догадываться, сколько времени и нервов отнимет эта процедура. Общее количество справок и выписок не ограничивается двадцатью четырьмя. Отдельный пункт оговаривает, что при необходимости перечень может быть расширен. В частности, в него входят: справка о доходах заемщика, справка о задолженности по квартирной плате и коммунальным платежам, выписка из единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности, выданная МУП БТИ владельцу квартиры, и др.

**Полный список документов, а также бесплатную первичную консультацию с полным кредитным расчетом и оценкой ваших шансов на получение банковской ссуды в Саратове можно получить в центральном офисе «ИКСО» по адресу ул. Челюскинцев, 114, либо в его филиале на Чернышевского, 90, а также по телефону «горячей линии»: 20-52-99, 27-47-07. Консультационные центры работают на территории всех районов администрации города и во многих районах области. В Энгельсе и Балакове действуют недавно открывшиеся филиалы компании. В них, кстати, можно получить информацию обо всех видах областных соцпрограмм, делающих ипотеку более доступной.**

## ПРАВОВОЕ ПОЛЕ



Центр Правовых Технологий  
«ЮРКОМ»  
410005, Саратов,  
ул. Б. Садовая, 239  
(БЦ «Навигатор»), офис 428  
тел./факс: (8452) 44-08-08  
(многоканальный)

## ПОРУЧИТЕЛЬСТВО: ПРАВОВЫЕ РИСКИ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

**Наша компания взяла в банке значительный кредит. Помимо залога недвижимого имущества, я и мои компаньоны-учредители фирмы выступили перед банком поручителями. Чем мы рискуем?**

Подобные вопросы в последнее время в связи с развитием кредитования становятся все более и более актуальными. Поручительство является для банков, крупных поставщиков, иных продвинутых кредиторов очень удобным способом обеспечения исполнения обязательств. К выбору поручителей кредиторы подходят не менее тщательно, чем при выборе самого заемщика (должника), так как от этого в значительной степени зависят риски банка, которые он стремится снизить.

По договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица (банком, поставщиком) отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в заранее оговоренной части. Договор поручительства может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое еще не существует, но возникнет в будущем.

Важнейшим условием является заключение договора в письменной форме.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником (в рассматриваемом случае – компанией) обеспеченного поручительством обязательства поручитель (то есть учредитель компании) и должник (сама компания) отвечают перед кредитором (банком) солидарно.

При этом банк может сам выбрать, с кого в первую очередь взыскать долг. Даже если ваша компания не сможет оплатить долги перед банком либо будет всячески уклоняться от погашения долга, банк сможет в судебном порядке взыскать сумму долга с любого из поручителей, а затем с помощью судебных приставов-исполнителей опечатать и реализовать на торгах имущество поручителей.

При этом поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, как и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником.

Однако к поручителю, исполнившему обязательство, переходят права кредитора по этому обязательству в том объеме, в котором поручитель удовлетворил требование кредитора. То есть поручитель, рассчитавшийся за заемщика перед банком, сам может предъявить иски о взыскании к недобросовестному заемщику.

**Мой друг-предприниматель взял в банке кредит на развитие бизнеса. Я выступил у него поручителем. Однако вложенные деньги прибыли другу в намеченный срок не принесли. Друг перереформил все имущество на свою супругу и уехал в неизвестном направлении.**

**Судья по иску банка принял решение взыскать сумму кредита и процентов по кредиту, а также штрафные санкции с меня и друга-предпринимателя. Но у друга оказалось нечего взять, а у меня есть квартира, машина, хорошие вещи. Что делать? Неужели приставы могут все это у меня забрать?**

Действительно, существует значительный риск обращения взыскания на ваше имущество по долгам друга-предпринимателя, бросившего вас в сложной ситуации.

Проанализируйте перечень имущества, находящегося в вашей собственности. Составьте подробный список этого имущества. Подумайте, может, какое-то имущество вовсе не ваше, а было приобретено кем-то из родни, знакомыми и принадлежит на праве собственности именно им.

Обратите внимание, что законом утвержден перечень имущества, обращение взыскания на которое не производится:

- жилое помещение (его часть), а также земельный участок не которому оно расположено, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением случая, если оно является предметом ипотеки;
- предметы обычной домашней обстановки и обихода, вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и другие), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши;
- имущество, необходимое для профессиональных занятий гражданина-должника, за исключением предметов, стоимость которых превышает 10 000 рублей;
- племенной, молочный и рабочий скот, олени, кролики, птица, пчелы, используемые для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также хозяйственные строения и сооружения, корма, необходимые для их содержания;
- семена, необходимые для очередного посева;
- продукты питания и деньги на общую сумму не менее трехкратной установленной величины прожиточного минимума самого гражданина-должника, лиц, находящихся на его иждивении, а в случае их нетрудоспособности – шестикратной установленной величины прожиточного минимума на каждого из указанных лиц;
- топливо, необходимое семье гражданина-должника для приготовления своей ежедневной пищи и отопления в течение отопительного сезона своего жилого помещения;
- средства транспорта и другое необходимое гражданину-должнику в связи с его инвалидностью имущество;
- призы, государственные награды, почетные и памятные знаки, которыми награжден гражданин-должник.