

ДОМ ДЕНЬГИ

Ипотечные программы московских банков и агентств (по состоянию на начало марта 2005 года)* (окончание)

Банк	Программа	Валюта кредита	Ограничения суммы кредита	Срок кредитования	Процентная ставка по кредиту	Первоначальный взнос, % от стоимости квартиры (независимо от договора)	Дополнительные выплаты (без учета страхования, регистрации сделки и оплаты услуг риэлтера)	Условия досрочного погашения кредита	Форма подтверждения доходов	Дополнительные условия	Когда началась выдача ипотечных кредитов	Общий объем выданных кредитов**
Сбербанк	Кредит на недвижимость	Руб., долл., евро	Без ограничений	До 15 лет	11% — в валюте, 18% — в рублях	От 30%	Нет	Без ограничений	Справка о среднем ежемесячном доходе за последние 6 мес.	Обязательно обеспечение в форме поручительства физических или юридических лиц, залога недвижимого имущества или транспортных средств (не принимаются в качестве единственного обеспечения), ценных бумаг Сбербанка и государства, мерных слитков драгметаллов и т. д.; кредиты на сумму до \$25 тыс. предоставляются без материального обеспечения	Н/д	Н/д
Сбербанк	Ипотечный кредит	Руб., евро	Без ограничений	До 15 лет	11% — в валюте, 18% — в рублях	От 10%	Нет	Без ограничений	См. выше	Кредит выдается на приобретение объектов недвижимости, построенных на кредитные средства Сбербанка	См. выше	См. выше
Сбербанк	«Молодая семья»	Руб., долл., евро	Без ограничений	До 15 лет с возможностью отсрочки в погашении основного долга на общий срок не более 5 лет с увеличением срока кредитования (на период строительства объекта недвижимости, но не более чем на 2 года или при рождении детей в период действия кредита до достижения детьми возраста 3 лет)	11% — в валюте, 18% — в рублях	От 10% для молодой семьи с ребенком (детьми), от 30% для семьи без детей	Нет	Без ограничений	Справка из бухгалтерии по форме банка	Для семьи, в которой хотя бы один из супругов не достиг 30-летнего возраста, а также семей с одним родителем и ребенком (детьми), в которых мать (отец) не достигли 30-летнего возраста, родители членов молодой семьи могут выступать созаемщиками	См. выше	См. выше
Собинбанк	Приобретение квартир в Москве на вторичном рынке или в новостройках, продаваемых застройщиком	Долл.	Без ограничений	До 10 лет	14%	От 30%	Рассмотрение заявки 1 тыс. руб.	Без ограничений	2 НДФЛ	Н/д	С 1999 года	Более \$8,2 млн
Союзбанк	«Универсальный» (приобретение квартир в Москве на вторичном рынке)	Руб.	От 450 тыс.	10-20 лет	15%	От 30% при подтверждении доходов по форме 2 НДФЛ	Н/д	От 6 мес.	В различной форме	Возраст заемщика 18-50 лет; гражданство РФ	Н/д	Н/д
Союзбанк	«Стандартная» (приобретение квартир в Москве на вторичном рынке)	Долл.	До \$300 тыс.	10 лет	При подтверждении доходов 2 НДФЛ 11,5%, при подтверждении доходов справкой с места работы по форме банка 12-13,5%	От 25% в зависимости от суммы кредита	Н/д	От 6 мес.	См. выше	См. выше	Н/д	Н/д
Союзбанк	«Гибкая» (приобретение квартир в Москве на вторичном рынке)	Долл.	До \$300 тыс.	15 лет	При подтверждении доходов 2 НДФЛ на 15 лет 9%+LIVOR, на 20 лет — 9,5%+LIVOR, при подтверждении доходов справкой с места работы по форме банка на 15 лет — 10%+LIVOR, на 20 лет — 10,5%+LIVOR	См. выше	Н/д	От 6 мес.	В различной форме	См. выше	Н/д	Н/д
Союзбанк	«Максимальная» (приобретение квартир в Москве на вторичном рынке)	Долл.	До \$70 тыс.	До 7 лет	13-14%	От 20%	Н/д	От 6 мес.	В различной форме	См. выше	Н/д	Н/д
«Союз»	Приобретение квартиры в строящемся доме	Долл.	\$20-300 тыс.	До 10 лет	18% с момента выдачи кредита до оформления права собственности на жилье, затем 11%	От 20%	Комиссия за обслуживание кредита 0,1% от суммы кредита	От 3 мес. без штрафов	В произвольной форме	Не требуется нотариальное удостоверение договоров; возраст заемщика 25-55 лет; постоянная регистрация в РФ; работа в регионе территориального присутствия банка (Москва, Московская обл., Санкт-Петербург, Нижний Новгород, Иркутск, Челябинская обл., Краснодарский край)	С апреля 2004 года	Более \$4 млн
«Союз»	Приобретение квартиры на вторичном рынке жилья	Долл.	\$20-300 тыс.	До 10 лет	11,5%	От 20%	См. выше; оценка квартиры \$100-120	См. выше	См. выше	См. выше	См. выше	См. выше
Транскредитбанк	Приобретение жилья в Москве на вторичном рынке	Руб.	500-700 тыс. руб.	До 27 лет	15%	От 30% до 70%	Н/д	Н/д	Н/д	Возраст заемщика 21-60 лет (пределный возраст окончания срока выплаты кредита); гражданство РФ; наличие дохода за последние 6 мес., подтверждающих документы	Н/д	Н/д
Транскредитбанк	Приобретение жилья в Москве на первичном рынке	Руб.	500-700 тыс. руб.	До 27 лет	18% до момента оформления права собственности на квартиру, затем 15%	От 30% до 70%	Н/д	Н/д	См. выше	См. выше; жилье приобретается только у генерального застройщика ОАО «Желдорпротекс»	Н/д	Н/д
«Уралсиб»	Приобретение квартир на первичном и вторичном рынке	Руб., долл., евро	50-3000 тыс. руб. (или эквивалент в валюте)	До 10 лет	18% в руб., 12% в валюте	От 20% в зависимости от суммы кредита	Комиссия банка 0,5% от суммы кредита	От 3 мес.	Справка о доходах по форме банка или по форме пенсионного фонда, а также другие документальные формы подтверждения доходов	Возраст 18-60 лет, при этом возраст в 60 лет не должен достигаться в течение срока действия кредитного договора; граждане РФ, зарегистрированные в населенных пунктах, где расположены офисы банка; работа на последнем месте не менее 6 мес.; для предпринимателей — стабильные доходы от деятельности не менее 12 мес.; для первичного рынка требуется количество застройщика либо двух физлиц или другого юридического лица (ПБОЮЛ)	С 2004 года	Более 400 млн руб.
Фора-Банк	«Фора-базовая» (приобретение жилья на вторичном рынке в Москве и Московской обл.)	Долл.	От 17 тыс.	10 лет	15%	От 30%	Сбор за рассмотрение кредитной заявки 1 тыс. руб., оценка квартиры 3,5 тыс. руб. в Москве, 5 тыс. руб. в Московской обл.; плата за снятие наличных 0,5% от суммы кредита, сбор за проведение кредитной сделки 2,52 тыс. руб. в Москве и 3,78 тыс. руб. в Подмосковье	От 6 мес. без штрафа	В произвольной форме	Н/д	Н/д	Н/д
Фора-Банк	«Фора-супер» (приобретение жилья на вторичном рынке в Москве и Московской обл.)	Долл.	От 10 тыс.	До 10 лет	12%	От 30%	См. выше	От 6 мес.	2 НДФЛ или налоговая декларация	Н/д	Н/д	Н/д
Фора-Банк	«Фора-коттедж» (приобретение жилых домов в Подмосковье)	Долл.	От 10 тыс.	10 лет	15-18%	От 30%	Н/д	От 6 мес. без штрафа	Н/д	Право собственности на земельный участок должно быть зарегистрировано до получения кредита; технология предоставления кредита разрабатывается в индивидуальном порядке	Н/д	Н/д
Фора-Банк	«Молодая семья» (предоставляется молодым семьям — не более двух лет с даты регистрации брака — на приобретение квартиры в Москве или ближайшем Подмосковье)	Долл.	От 10 тыс.	10 лет	14%	От 10%	См. «Фора-базовая»	От 6 мес. без штрафа	Н/д	обязательно поручительство родителей с обеих сторон	Н/д	Н/д
Фора-Банк	«Фора-обмен базовая» (на улучшение жилищных условий — приобретение квартиры в Москве или Подмосковье с последующей продажей старой квартиры)	Долл.	От 10 тыс.	До 10 лет	18% до продажи старого жилья и частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы, 15% с момента частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы	От 0%	См. «Фора-базовая»	От 6 мес.	В произвольной форме	Н/д	Н/д	Н/д
Фора-Банк	«Фора-обмен супер» (на улучшение жилищных условий — приобретение квартиры в Москве или Подмосковье с последующей продажей старой квартиры)	Долл.	От 10 тыс.	До 10 лет	18% до продажи старого жилья и частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы, 12% с момента частичного погашения кредита в объеме не менее 30% от первоначальной суммы	От 0%	См. «Фора-базовая»	От 6 мес.	2 НДФЛ или налоговая декларация	Н/д	Н/д	Н/д
Фора-Банк	«Фора-базовая» (приобретение жилья на первичном рынке в Москве и Московской обл.)	Долл.	От 10 тыс.	10 лет	18% до момента оформления права собственности заемщика на квартиру и права залога банка, затем 15%	От 30%	Сбор за рассмотрение кредитной заявки 1 тыс. руб., оценка квартиры 3,5 тыс. руб. в Москве, 5 тыс. руб. в Московской обл.; плата за снятие наличных 0,5% от суммы кредита, сбор за проведение кредитной сделки 5,04 тыс. руб. в Москве и 6,3 тыс. руб. в Подмосковье	От 6 мес. без штрафа	В произвольной форме	Кредитование осуществляется только в Москве и Балашихинском, Волоколамском, Домодедовском, Истринском, Красногорском, Ленинском, Люберецком, Мытищинском, Одинцовском, Подольском, Пушкинском, Раменском, Ступинском, Химкинском и Щелковском районах Подмосковья	Н/д	Н/д
Фора-Банк	«Фора-инвест супер» (приобретение жилья на первичном рынке в Москве и Московской обл.)	Долл.	От 10 тыс.	10 лет	18% до момента оформления права собственности заемщика на квартиру и права залога банка, затем 12%	От 30%	Сбор за рассмотрение кредитной заявки 1 тыс. руб., оценка квартиры 3,5 тыс. руб. в Москве, 5 тыс. руб. в Московской обл.; плата за снятие наличных 0,5% от суммы кредита, сбор за проведение кредитной сделки 5,04 тыс. руб. в Москве и 6,3 тыс. руб. в Подмосковье	От 6 мес. без штрафа	2 НДФЛ	Кредитование осуществляется только в Москве и Балашихинском, Волоколамском, Домодедовском, Истринском, Красногорском, Ленинском, Люберецком, Мытищинском, Одинцовском, Подольском, Пушкинском, Раменском, Ступинском, Химкинском и Щелковском районах Подмосковья	Н/д	Н/д
Фора-Банк	«Фора-клиент» (только для членов клуба «Фора-Банк» на потребительские нужды под залог квартиры, жилого дома, земельного участка или нежилого помещения в Москве или ближайшем Подмосковье)	Долл.	От 10 тыс. до 70% от оценочной стоимости залога	До 5 лет	15-18%	От 0%	Сбор за рассмотрение кредитной заявки 1 тыс. руб., оценка квартиры 3,5 тыс. руб. в Москве, 5 тыс. руб. в Московской обл.; плата за снятие наличных 0,5% от суммы кредита, сбор за проведение кредитной сделки 3,15 тыс. руб. в Москве и 4,41 тыс. руб. в Подмосковье	От 6 мес.	2 НДФЛ или налоговая декларация	Н/д	Н/д	Н/д

* Для банков, работающих по программам DeltaCredit, МИА и АИЖК указаны только собственные ипотечные программы; банки, работающие только по данным программам, в таблицу не включены.
** Общий показатель по совокупности всех программ. *** Кредиты выдаются через Национальную ипотечную компанию.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЯНТАРНЫЙ ГОРОД» В СТРОИНО



ДОМА ВЫСОКОЙ МОДЫ

«Завтра начну жить по-новому» — как часто мы повторяем эти слова. Поменяю работу, займусь спортом, буду больше времени проводить с семьей — каких только обещаний мы не даем себе под позлунгом «начать со следующего понедельника»... И не выполняем.

Не выполняем потому, что все вокруг остается прежним, потому что хочется коренных изменений, нового уровня жизни. А это достижимо только в новом доме, в своей просторной квартире, в которой из окон будет открываться оптимистичная панорама на красоту нашего города и где приятно заниматься любимым хобби. В доме с доступной собственной инфраструктурой, которая облегчит исполнение желания заняться собой. И, конечно, в месте с прекрасной атмосферой, благодаря которой вечерами вся семья будет спешить домой, а не встречаться с друзьями в кафе, доделывать накопившуюся работу или гулять по городским улицам.

Все это, и даже больше, есть в новом жилом комплексе бизнес-класса «Янтарный город» на берегу Строгинской поймы. Прекрасные панорамные виды на живописный берег Москва-реки и Серебряный бор поднимают настроение даже в самое хмурое утро. Эксклюзивный дизайнерский проект комплекса — два корпуса с просторными атриумами (внутренними дворами

на каждые 4 этажа) — не только придаст дому уют, но и станет предметом гордости каждого жителя. Огороженная территория, круглосуточная охрана и системы видеонаблюдения обеспечат безопасность жильцов — залог беззаботного времяпрепровождения.

Развитая собственная инфраструктура, примыкающая к комплексу, стимулирует даже самых ленивых жителей «Янтарного Города» на заботу о себе и незаметно принесет уют, удобство, комфорт и здоровый образ жизни в вашу семью. Новейшие инженерные решения (качественные системы очистки воды, автономная бойлерная, французские грузопассажирские лифты с доступом в подземный паркинг) сделают каждую минуту вашего проживания в «Янтарном Городе» комфортной и приятной. А подземный двухуровневый паркинг, в котором предусмотрены машиноместа для каждой квартиры, делает возвращение домой настоящим удовольствием, особенно, когда на улице снег или дождь — неотъемлемые спутники нашего капризного климата.

Именно в таком доме хочется начать новую жизнь, ведь дом — это основа всего. И замечательно, если эта основа безупречна как внутри, так и снаружи. Как новый жилой комплекс «Янтарный город» в Строгине.

Настасьинский переулок, дом 8 строение 2 (3-й этаж)
Проезд: м. Пушкинская, Тверская, Чеховская
Тел. 783-05-83 ■ www.city-xxi.ru

«Самый важный момент — возможность выселения заемщика»

Человек и закон

С 1 января вступили в силу ряд поправок и дополнений к жилищному законодательству, многие из которых имеют отношение к ипотечному кредитованию. Изменения можно разделить на два основных блока: важные для заемщиков и первичных кредиторов и имеющие первоочередное значение для эмитентов ипотечных ценных бумаг. «Б-Дом» уже рассказывал 16 февраля о пунктах, касающихся выпуска ипотечных ценных бумаг и привлечения финансовых ресурсов для ипотеки. Об изменениях в правовом поле, важных для заемщиков и первичных кредиторов, корреспонденту «Б-Дом» РЕНАТЕ ЯМБАЕВОЙ рассказал начальник управления федеральных программ Агентства по ипотечному жилищному кредитованию ДЕНИС ГРИШУХИН.

— Наиболее известной поправкой в жилищных законах стала отмена нотариального удостоверения договоров ипотеки. Однако банкиры уверяют, что уже давно оформляют документы по ипотечным сделкам как договоры купли-продажи на кредитные ресурсы, не требующие регистрации у нотариуса и выплаты, соответственно, 1,5% от стоимости квартиры. Имеет ли в таком случае поправка значение? — Конечно, всегда есть возможность обойти закон более или менее легальным способом. Но все-таки большинство банков предпочитали четко следовать правилам и оформлять договоры нотариально. Сейчас можно совершенно официально от этого отказаться. Но наиболее важным моментом в принятом пакете законов я бы назвал возможность выселения заемщика из заложенного жилья, в том числе в тех ситуациях, когда оно является для него единственным. Ранее нерешенность этой проблемы создавала очень серьезный риск для банков, делая залог квартиры фактически условным. В этих условиях многие банки не



ДЕНИС ГРИШУХИН

спешили развивать ипотечные программы. Это в большинстве случаев решено. На упрощение процедуры получения кредита направлена и отмена пункта об обязательном согласии органов опеки и попечительства на залог приобретаемого жилья. Это в большинстве случаев случаев, конечно, не было серьезным препятствием, но требовало дополнительного времени и, что греха таить, иногда и лишней взятки.

— Определен ли порядок выселения, куда отправляется неплатежеспособный заемщик? — До урегулирования претензий банка заемщик должен получить временное жилье в муниципальном фонде. Потом на деньги, оставшиеся от реализации заложенной квартиры и расчетов в банке, он, скорее всего, сможет купить себе какое-нибудь жилье или снимать его в течение длительного срока. Что касается выселенных несовершеннолетних, то они должны обязательно получить возможность проживания на новой жилплощади заемщика. Стоит отметить, что сегодня вопрос с муниципальным маневренным фондом, куда должен направляться заемщик, до сих пор не решен. И важно, чтобы муниципалитеты приняли внутренние регламенты по обеспечению выселенных граждан временным жильем. Хотя вряд ли этот вопрос будет стоять действительно остро — в мировой практике ипотеки доля проблемных кредитов,

при урегулировании которых дело доходит до выселения, не превышает 1%.

— Как еще обновленное законодательство снижает расходы заемщика по сделке? — Снижена стоимость государственной регистрации собственности на жилье — теперь ее оплата заменена пошлиной в размере 500 рублей. Но при этом неожиданно для разработчиков поправка существенно выросли сроки регистрации. Если раньше квартиру можно было оформить в собственность за неделю, то теперь на это фактически никогда не уходит меньше месяца. Дело в том, что теперь гораздо более четко прописана ответственность органов регистрации, а в ряде случаев она увеличена. И госорганы, даже если могут, не оформляют документы быстрее, просто чтобы все досконально проверить. Эта проблема стоит остро, и ее надо в ближайшее время решать.

— А для прямой защиты заемщика что-нибудь в обновленном законодательстве предусмотрено? — Впервые введено понятие добросовестного приобретателя и прописана определенная защита его интересов. Так, если человек абсолютно законно приобрел квартиру у недобросовестного продавца, последний исчез и не может быть привлечен к ответственности, а квартира реквизируется, государство компенсирует пострадавшему покупателю ее стоимость — правда, только в размере до 1 млн рублей.

— Как изменилось налогообложение сделок с недвижимостью и ипотечных сделок в частности? — Отменяется взимание НДС при продаже жилья. Теперь юридические лица могут спокойно оформлять недвижимость на себя и полноценно участвовать в сделках. В области налогообложения физических лиц тоже введен ряд поправок. Так, с 1-го апреля сокращен срок, в течение которого квартира должна находиться в собственности, чтобы при ее продаже граж-

данин не уплачивал подоходного налога в размере 13% со всей суммы сделки. Важным является также включение в налоговые вычеты покупателя квартиры процентов, выплачиваемых им по ипотечному кредиту.

— Решены ли законодательные проблемы, ранее ограничивавшие ипотеку отдельных домов и загородных коттеджей? — Ситуация с ипотечным кредитованием приобретения отдельно стоящих домов и коттеджей упростилась. Мы постепенно приходим к тому, что земля и расположенная на ней недвижимость воспринимаются как единый объект. Теперь если дом закладывается, автоматически вместе с ним становится залогом и земельный участок. Кроме того, сняты препятствия для получения ипотечного кредита под залог существующего жилья, а полученные кредитные средства можно будет направлять не только на покупку жилья, но и на его ремонт или погашение ранее взятого кредита.

— Можно ли считать право базой для ипотеки окончательно сформированной? — Принятый пакет поправок в жилищное законодательство является только началом, далеко не все вопросы урегулированы. Хотя основной объем работ в области нормотворчества касается все-таки ипотечных ценных бумаг. В регулировании первичного рынка ипотечного кредитования все концептуальные проблемы оговорены, необходимы по большей части уже чисто технические доработки. Например, нужно решить вопрос с процедурой обращения взыскания на заемщика, сформировать механизм, более простой и менее затратный для банка, нежели сегодня, а также судебную практику. Ведь у нас судьи до сих пор часто руководствуются не сухими законодательными нормами, а собранные нормы социальной справедливости и даже в очевидных случаях предпочитают становиться на сторону граждан.