

Ипотечные страницы

интернет

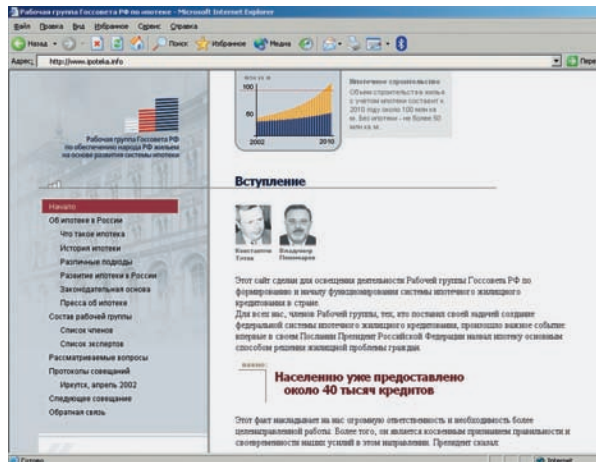
Кредиты на покупку жилья интересуют сейчас очень многих, однако полезных ресурсов на ипотечную тему в интернете не так много. Информация об ипотечных кредитах, которые сейчас можно получить, есть в основном на сайтах банков. Специализированные же сайты, посвященные ипотеке, заполнены лишь общей информацией, призванной повысить эрудированность пользователей интернета.

Развлекательно

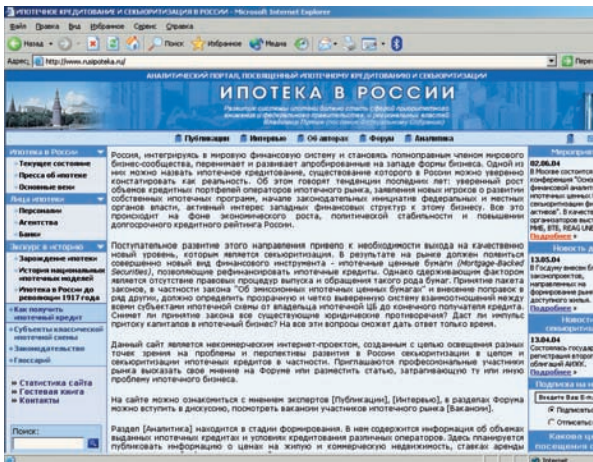
Ипотека — довольно популярное слово в сети, а слова от такой популярности только страдают, ведь их повсюду используют для раскрутки сайтов. Взять, например, адрес www.iproteka.ru. Следуя логике, человек рассчитывает по этой ссылке увидеть что-нибудь об ипотеке. На практике же он получает предложение купить квартиру у инвестиционной компании «Правовой центр жилья». Об ипотеке на сайте ни слова. И хотя успех сайта напрямую с адресом никак не связан, случай с www.iproteka.ru довольно распространен. Это просто проверить, набрав в строке браузера www.kvartira.ru. На этот раз все логично — в ответ на запрос человек получает предложение купить квартиру все у той же инвестиционной компании «Правовой центр жилья». Вот только за www.iproteka.ru обидно.

Этот адрес стоило бы отдать Дмитрию Овсянникову, который сделал веб-страницу, посвященную посвященную ипотеке. Находится эта страница по адресу www.iprotek.ru. Проект называется «Об ипотеке по-русски», там Дмитрий Овсянников простым и понятным языком объясняет, что такое ипотека, зачем она нужна, какие преимущества дает и какие недостатки имеет. Сайт логично организован: помимо основного меню, с помощью которого можно получить доступ к каждому разделу, есть еще стрелки в нижней части каждой страницы, чтобы прочитать все разделы один за другим, как целый текст. На сайте есть информация по всем этапам оформления кредита, причем почти каждый раздел сопровождается дополнительными комментариями — описания подводных камней.

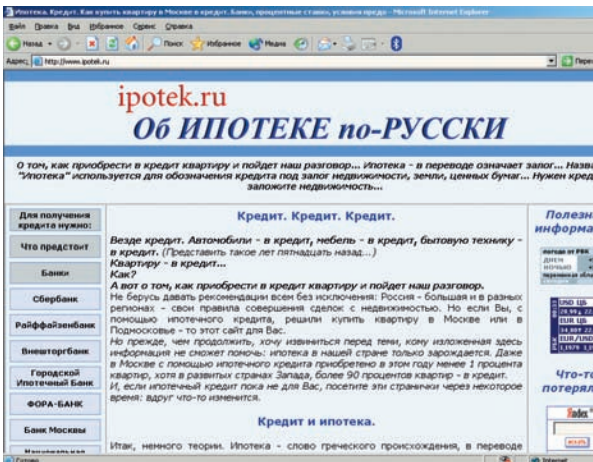
Однако самое приятное то, что автор страницы уважает читателя и общается с ним на доступном языке: «Термин



Сайт iproteka.info дорого сделан, но рассказывает в основном про заботу народных избранников о кредитах для избирателей



Портал rusipoteka.ru — для тех, кто хочет говорить с кредитным инспектором в банке на понятном ему языке



Теория и практика ипотеки для тех, кто понимает простой язык, — на сайте ipotek.ru

„ипотека“ обычно используется для обозначения кредита под залог недвижимости. Словом, нужен кредит — заложите недвижимость. Можете расплатиться с банком — залог снимется, не сможете — заложное имущество будет продано, а из вырученных средств будет взыскана задолженность перед банком, включая проценты за пользование кредитом». Все ясно.

Дмитрий Овсянников пишет, что работает с недвижимостью уже десять лет, а ипотекой занимается года три. Страницу же создал потому, что устал отвечать клиентам на одни и те же вопросы. В логике автору www.iprotek.ru не откажешь: куда проще вместо долгих объяснений назвать человеку одну гиперссылку, и пускай читает, ведь пишет Дмитрий Овсянников, судя по сайту, так же понятно, как говорит: «Слово „ипотека“ давно уже вышло за рамки своего первоначально значения. Залог — это всего лишь способ обеспечения возврата кредита, а ведь бывают случаи, когда заемщику требуется совсем немного денег. В подобных случаях банк может не требовать оформления залога недвижимости, подстраховав себя каким-то другим способом (поручителями, залогом

каких-либо ценных вещей), однако при этом кредит все равно будет называться ипотечным. В случаях же, когда банк дает деньги для приобретения недвижимости, обеспечивая возврат денег тем, что недвижимость оформляется на банк, такой кредит ипотечным не называется». Вот, собственно, и все базовые знания, которые получает читатель сайта «Об ипотеке по-русски». Причем получает он их тут же, на первой странице, и мгновенно принимает решение, нужна ли ему вообще ипотека и то ли ему за ипотеку выдадут.

Автор сайта «Об ипотеке по-русски» также отвечает на вопросы об ипотечном кредитовании. Форма для вопроса расположена здесь: www.iprotek.ru/dima.htm, а ответы публикуются на сайте www.mos-kva.ru.

Академично

После своей беседы с автором www.iprotek.ru изучать проблему ипотеки в академическом изложении довольно трудно. Однако проект www.rusipoteka.ru полон информации, мимо которой нельзя пройти: это и полные версии законов, регулирующих деятельность системы ипотечного кредитования в России, и подробный рассказ о

различных моделях ипотеки, а также программам ипотеки, которые предоставляют ведущие игроки на этом рынке. О них — в разделах «Агентства» и «Банки». Кстати, руководители крупнейших агентств и банков в рядю с депутатами Государственной думы и членами Федерального собрания являются авторами этого сайта. Как и в любом энциклопедическом ресурсе, на www.rusipoteka.ru есть хороший словарь терминов и любопытная историческая справка.

Оказывается, ипотекой в Древней Греции называли не сам залог, а лишь столбик с табличкой с информацией о том, кто у кого и сколько взял под залог своей земли. Ввел этот термин в начале VI века до н. э. архонт Солон в Афинах. Ипотека с прикреплённой табличкой ставилась на границе принадлежащей заемщику земли, а спустя некоторое время данные о долговых обязательствах стали заноситься в специальные книги. Само название «ипотека» при этом сохранилось, как и публикация информации о залоге — по принципу гласности каждый в Древней Греции мог проверить, не висит ли какой-то долг на владенье определенного земельного участка.

Авторы www.rusipoteka.ru пишут: «Существовало несколько этапов развития института ипотечного кредитования — от фидуции (лат. fides — доверительная сделка) до пignуса (лат. pignus — неформальный залог) и далее — до ипотеки». При фидуции объект залога переходит в собственность кредитора, который имеет право либо возвратить недвижимость должнику, либо продать ее, отказавшись от денег. По условиям пignуса кредитор получает недвижимость не в собственность, а во временное владение, чтобы обеспечить гарантией данный кредит. Кредитор не имеет права оставить предмет залога у себя и может продать его, только если должник не выполнил свои обязательства. При этом разница между продажной ценой и остатком долга отходит заемщику. В классической ипотеке имущество всегда остается у должника, а кредитор получает право истребовать заложенную вещь для продажи с торгов лишь для того, чтобы вырвать неотданный долг. Как замечают авторы www.rusipoteka.ru, ипотека у нас в основном в классическом виде, хотя Дмитрий Овсянников утверждает, что до

сих пор банки кредитуют граждан на условиях пignуса. По количеству документов и справочной информации с www.rusipoteka.ru может сравниться, пожалуй, только справочно-информационная служба «Ипотека», расположенная по адресу ipoteka.cosa.ru. В дополнение к федеральным законам там можно найти и как всегда особенные московские законы, касающиеся ипотеки. Вместо аналитических текстов в разделе «Аналитика ипотеки» находится сводная таблица, где перечислены все банки, предоставляющие ипотечные и накопительные кредиты на приобретение жилья.

Еще один сайт, который можно порекомендовать для изучения ипотечной тематики, — www.iproteka.info. Эта веб-страница с замысловатым названием «Рабочая группа Госсовета РФ по обеспечению народа РФ жильем на основе развития системы ипотеки» представляет собой образец качественного дизайна. Несмотря на то что содержанием сайт куда беднее, чем www.rusipoteka.ru или iproteka.cosa.ru, информация на нем воспринимается на порядок проще. Так что большинство документов лучше смотреть там.

ДМИТРИЙ ЗАХАРОВ

Дмитрий Бутрин

Обозреватель



Как я стал предателем

Чуть более года назад на этом же месте на странице приложения «Дом» к газете «Коммерсантъ» я агитировал вас, читатели, против частнособственнического инстинкта в целом и против одного из наиболее коварных изобретений капиталистического мира в борьбе с личной свободой, ипотеки, в частности. Продажа большого куска личной свободы за несколько десятков метров бетонного пола в московской новостройке и по сей день выглядит для меня совершеннейшим безумием. Однако факты — упрямая вещь. В 2004 году, вопреки всему вышесказанному, я вошел в квартиру-предателя, причем приобретение 44 квадратных метров в кирпичной хрущевке было совершенно мной именно с помощью ипотечного кредита.

Соображение, которое перевесило в моих глазах все, что писалось мной ранее об ипотеке как о способе недорогого обмена половину оставшейся жизни на недвижимость, простое. Это состояние рынка недвижимости на конец 2003 года, которое нисколько не изменилось и в 2004 году.

То, что на рынке московского жилья ситуация нестабильна, теоретически известно любому московскому обывателю, читающему газеты. На практике ситуация выглядит на порядок хуже. Темпы роста цен как на первичном, так и на вторичном рынках жилья в Москве стабильны, и стандартные рыночные механизмы, ограничивающие такой рост, в столице не работают. Цены на аренду жилья растут темпами даже большими.

В принципе никакой беды в этом нет — этот процесс сопровождается достаточно уверенным ростом среднестатистической зарплаты жителей Москвы и гостей столицы. Однако этот рост неравномерен: в основном он выглядит как быстрое сокращение неравенства в зарплатах богатой и бедной части московского населения. 2003 год дал московскому рынку недвижимости ошущимое количество новых потенциальных покупателей. На вторичном рынке это выглядит как резкое сокращение предложения дешевого жилья, на первичном — взлет стоимости вполне заурядных новых квартир в совершенно непривлекательных районах Москвы до уровня Западной Европы. И если еще год назад я был достаточно твердо уверен, что смогу снять себе относительно недорогое жилье в любом более или менее пристойном районе Москвы, то к осени 2003 года мне все чаще приходилось обсуждать с коллегами открытый дефицит жилья для аренды. Мало того, при детальном рассмотрении выяснялось, что, вообще говоря, для владения квартирой в Москве нет смысла сдавать ее.

Таким образом, выбор вариантов сокращался до предела. Количество недорогого жилья в Москве как в арендном секторе, так и на вторичном рынке сокращалось день ото дня. Входя в отделение Raiffeisenbank в ноябре 2003 года, я уже достаточно твердо знал: или я куплю себе недорогое жилье прямо сейчас, или через полгода я, возможно, буду вынужден снимать жилье дороже, поскольку недорогого на рынке просто не останется.

Пожоже, мне удалось прыгнуть в один из последних вагонов. Уже сейчас приобретенная мной двухкомнатная квартира в Останкинской подорожала на 15%, а цена ежемесячного платежа банка по ипотеке лишь немного превышает стоимость аренды такой же квартиры. Уверен, что в течение ближайших десяти лет мой 10% годовых по ипотечному кредиту будут в среднем больше, чем темпы роста цен на рынке недвижимости.

Однако я не удивлюсь, если по выплате долга банку мы с ним останемся при своих. Я не знаю, где пределы роста цен на жилье в Москве. Однако надежды на то, что они будут падать, практически нет. Удивительно, но пока ипотека со всеми ее минусами остается приемлемой страховкой от будущего бесконечного повышения жилья в аренду по приемлемым ценам.

Зеленый Мыс

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

ДМИТРОВСКОЕ ШОССЕ, 28 КМ ОТ МКАД, ПЕСТОВСКОЕ ВОДОХРАНИЛИЩЕ

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОСЕЛКА — 80 ГА • БОЛЕЕ 200 ДОМОВ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 200 КВ. М • ПРИУСАДЕБНЫЕ УЧАСТКИ ОТ 12 СОТОК • ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЕ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ • ОПТОВОЛОКОННЫЙ КАБЕЛЬ • МНОГОУРОВНЕВАЯ ОХРАНА

ИНфраСТРУКТУРА

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ СПОРТИВНЫЙ КОМПЛЕКС • ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР • ДЕТСКИЙ САД И НАЧАЛЬНАЯ ШКОЛА • АДМИНИСТРАТИВНЫЙ КОМПЛЕКС

Благоустроена береговая зона 1200 метров

ЯХТ-КЛУБ «ЗЕЛЕНый Мыс»

МАРИНА НА 50-100 СУДОВ, ОБОРУДОВАННАЯ ПО МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТАМ • ТЕХНИЧЕСКИЙ ПРИЧАЛ ДЛЯ ПОДЪЕМА И ОБСЛУЖИВАНИЯ СУДОВ • ЗДАНИЕ ЯХТ-КЛУБА С БАРОМ И САУНОЙ • ДЕТСКИЙ ЯХТ-КЛУБ С СОБСТВЕННЫМИ ПАРУСНЫМИ СУДАМИ • ВОДНЫЕ ВЕЛОСИПЕДЫ • РЕМОНТНАЯ ЗОНА • ТЕПЛЫЕ ЭЛЛИНГИ ДЛЯ ЗИМНЕГО ХРАНЕНИЯ ЯХТ ЛЮБОГО КЛАССА

ИПОТЕЧНАЯ ПРОГРАММА КРЕДИТОВАНИЯ «ГАЗПРОМБАНКА» для ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

ПО ОКОНЧАНИИ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОФОРМЛЯЕТСЯ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ДОМ И УЧАСТОК

Дилеры: МИАН (095) 974-6215, Арсенал-Холдинг (095) 250-9897, Домострой (095) 980-5060

Управляющая компания КОМСТРИН, тел.: (095) 926-9354, сайт www.comstrin.ru

www.greencape.ru

Где бросить якорь?

КОНТИНЕНТАЛЬ

Жилой комплекс
рядом с Серебряным бором

пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74

НОВЕЙШИЕ ТЕХНОЛОГИИ • ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН • БЛАГОУСТРОЕННАЯ НАБЕРЕЖНАЯ

РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА • УДОБНОЕ ТРАНСПОРТНОЕ СООБЩЕНИЕ С ЦЕНТРОМ ГОРОДА

Квартиры со свободной планировкой от 1 до 5 комнат и более.

Площадь квартир от 70 до 300 кв.м и более.

Инфраструктура комплекса: спортивно-оздоровительный комплекс, деловой центр, детско-юношеский досуговый центр, детская музыкальная школа, салон красоты, боулинг, бильярд, супермаркет, ресторан, многоуровневая парковка.

Многофункциональный жилой комплекс расположен в экологически благополучном районе столицы, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора.

1 - Высотный жилой дом
2 - Деловой центр
3 - Детско-юношеский досуговый центр
4 - Музыкальная школа

(095) 942 0398, 937 6833 www.konti.ru

ГОССТРОИ РОССИИ лицензия № ГС-01-98-02-273-1770300595-0047812