

ДОМ градостроительство

Ипотека под снос

Перспектива сноса московских хрущевок ставит вопрос о привлекательности такого объекта в качестве инвестиционной недвижимости. Стоит ли сейчас покупать пятиэтажку, а уж тем более привлечь под нее кредит? Согласится ли банк дать такой кредит, и что делать, если хрущевка уже приобретена в ипотеку.

— конфликты —

Дадут ли кредит?

Ипотека на покупку квартиры в хрущевке даже с перспективой сноса ничем не отличается от обычного кредита на вторичном рынке. Сейчас ставки по таким кредитам, по данным базы Банки.ру, находятся в пределах 10–12,5% годовых в зависимости от условий и срока кредитования. Однако теперь при покупке такой квартиры и банк, и покупатель будут учитывать планы по вхождению дома, в котором расположена квартира, в программу реновации. Причем какие именно дома в нее войдут, станет известно в лучшем случае осенью текущего года.

Именно эта размытость планов второй волны сноса хрущевок оставляет возможность для получения нового кредита на покупку таких квартир. В части жилищного кредитования в последние два года основной спрос, стимулируемый госпрограммой субсидируемой ипотеки, приходился на новостройки. «В 2016 году особым спросом пользовались кредиты на покупку недвижимости в новостройках, поэтому говорить о большой востребованности квартир в домах, подлежащих сносу, было бы неоправданно», — отмечает руководитель по развитию сделок с недвижимостью Промсвязьбанка Елена Назаренко. «Ранее квартиры в хрущевках из-за их невысокой стоимости приобретали в основном молодые семьи», — говорит начальник управления по работе с партнерами Юникредит-банка Денис Алферов. — Но в связи с вводом программы госсубсидирования на новостройки в 2015–2016 годах они стали приобретать с помощью кредитных средств квартиры на первичном рынке жилья».

В стандартных условиях кредитования банки указывают, что приобретаемая недвижимость не должна располагаться в доме, предназначенном к сносу. «Банки закладывают в свои риск-модели возможность сноса жилья, и если клиент хочет купить квартиру в доме, который уже стоит в очереди на снос, вероятность того, что он получит кредит, существенно снижается», — отметили в пресс-службе банка «Дельтакредит».

Однако теоретическая перспектива сноса не отменяет возможности получения кредита на покупку жилья в таком доме. «Если хрущевка будет соответствовать требованиям банка и не будет включена в план сноса, банк не вправе отказать в выдаче кредита», — замечает Денис Алферов.

Поэтому как именно будут реагировать банки на запросы кредитов в домах, потенциально входящих в программу реновации, пока не ясно. «Можно предположить, что банки будут действовать исходя из изменений в ситуации», — говорит директор дирекции ипотечного кредитования банка ТКБ Вадим Пахаленко. — Мне неизвестно, чтобы другие игроки рынка как-то меняли свои ипотечные программы в связи с появлением информации о сносе хрущевок. Есть вероятность, что первые планы сноса появятся осенью, тогда же можно ожидать и реакции кредитных организаций. В общем случае банки, и наш в том числе, не дают ипотеку на квартиры, которые находятся в домах, стоящих в планах на снос».

Эта неопределенность планов сноса приобретаемой недвижимости в любом случае затруднит получение кредита. «С учетом того что нынешние московские власти действуют гораздо жестче — достаточно вспомнить снос ларьков, риски банков, выдающих ипотечные кредиты на покупку хрущевок, возрастают», — опасается председатель правления Риа-банка Борис Липкин. — По метражу новые квартиры будут больше, и их стоимость, соответственно, будет выше, но надо понимать, что в соседнем доме квартиры предоставлять не будут. Соответственно, банки станут сильнее дисконтировать стоимость таких квартир, уменьшая суммы предоставляемых кредитов. И в первую очередь банки будут смотреть план сноса конкретных хрущевок и план переселения и уже от этого отталкиваться при принятии решения о выдаче кредита».

Альтернативный вариант покупки квартиры в реновируемом доме — предложить банку в залог другую недвижимость. «Приобрести в ипотеку квартиру в домах, подлежащих сносу, будет затруднительно, так как это



РИА-БАНК

один из стоп-факторов по предмету залога в большинстве банков», — предупреждает Елена Назаренко. — В то же время банки охотно предоставят ипотечный кредит на приобретение подобной квартиры под залог имеющейся недвижимости, тем самым исключив риски утраты предмета залога». Правда, стоит такой кредит для заемщика будет дороже. В Райффайзенбанке, например, такой кредит дадут под 11,5% годовых при первоначальном взносе от 15%.

Что взамен?

Основной смысл оценки перспективы покупки хрущевки в том, каким окажется предоставленное альтернативное жилье. Согласно внесенному в Госдуму законопроекту о реновации, собственники квартир в сносимых домах вправе рассчитывать на новую квартиру в том же районе или в другом районе в пределах административного округа. В других районах могут получить квартиру жители пятиэтажек в Центральном, Зеленоградском, Троицком или Новомосковском административных округах.

Как пообещал москвичам на своей странице «ВКонтакте» мэр столицы Сергей Собянин, компенсация будет производиться на тех же условиях, что и по первой программе. «Жилая площадь — метр в метр, с таким же количеством комнат», — уточнил

градоначальник. — Прихожая, кухня и санузел по новым стандартам, как правило, больших размеров. Вместо квартиры в ветхом полуаварийном доме — добротная современная квартира». Как говорится в пояснительной записке к законопроекту, рыночная стоимость предоставляемых собственникам квартир в реновируемых хрущевках будет выше на 35% за счет увеличения метража по новым стандартам строительства.

«Если квартира в пятиэтажке приватизирована, то взамен власти должны предоставить жилье такого же метража», — разъясняет Денис Алферов. — Если квартира муниципальной, то из расчета социальной нормы на жилье. В Москве эта норма составляет 18 кв. м на человека. В соответствии с документами, регламентирующими снос пятиэтажек и обеспечение жильем их жителей, новые квартиры также должны иметь косметический ремонт. Выгода может заключаться в том, что квартира в хрущевке была без ремонта, соответственно, человек получает новую квартиру с ремонтом и в новом доме».

Впрочем, невозможно с точностью предугадать, окажется ли предложенная квартира равноценной в действительности, а не только на пунктире чиновничьих бланков. «Как сейчас происходит переселение: квартиры предоставляют в пределах одного

и того же административного округа, но в самых неудобных районах», — рассуждает Борис Липкин. — Если хрущевка в Центральном округе, то переселяют, например, в дома на набережной Академика Туполева, ближайшее метро — «Бауманская», — Курская». Если в Юго-Западном округе — в Бутovo. Люди, получая ордера, отказываются переезжать и обращаются в суды, а все эти судебные процессы занимают до двух лет».

Замена предмета залога

Основная сложность с кредитом у заемщика возникнет после официального включения дома в программу реновации. «Особых рисков для клиента нет, но стоит отметить, что, как правило, банки отражают в кредитном договоре или договоре ипотеки пункт о необходимости предоставления иного равноценного залога в случае утраты заложенного имущества», — говорит Елена Назаренко. — Таким образом, если дом, в котором расположена квартира, будет подлежать сносу, у банка останется право запросить иной равноценный предмет залога — например, это может быть квартира, предоставленная взамен утраченной, или потребовать досрочного исполнения обязательств по кредитному договору».

Согласно закону «Об ипотеке», в случае реальной угрозы утраты или

повреждения заложенного имущества залогодатель обязан уведомить об этом залогодержателя, если он ему известен. Новая квартира также должна стать залогом по обслуживаемому кредиту. Кроме того, у банка возникает преимущественное право удовлетворения своих требований за счет нового имущества. Банк даже вправе потребовать досрочного погашения кредита, если компенсация не будет в полной мере обеспечивать исполнение его прав.

Причем значительная часть квартир в таких домах уже приобретена в ипотеку. «Квартиры в домах 1961–1970 годов постройки занимают в нашем активном портфеле 20,9%, — подсчитали в банке «Дельтакредит». — Судя по тому, что оценочная стоимость таких квартир ниже, чем в среднем по портфелю, можно предположить, что существенную долю этих квартир составляют именно хрущевки. Средняя стоимость кредита на покупку квартир 1961–1970 годов постройки в нашем портфеле — 2,26 млн руб.». Поэтому, если для будущих покупателей риски останутся потенциальными, то тем, кто уже выплачивает ипотечный кредит за хрущевку, в перспективе придется взаимодействовать с банком по поводу предмета залога.

И банки уже готовятся к решению вопроса о переоформлении залога по таким кредитам. ВТБ в ответ на запрос «Ъ-Дома» разместил официальный пост для своих заемщиков на странице ВТБ в Facebook. «Банки (группы ВТБ, — «Ъ-Дом») готовы заменить предмет ипотеки на новый. Им может быть недвижимость, предлагаемая взамен жилья, подлежащего сносу, либо какая-то другая», — говорится в сообщении для клиентов. — При этом новая квартира должна соответствовать требованиям банка и быть не хуже значительной по своим характеристикам». В течение десяти дней с момента получения уведомления о сносе дома, в котором расположена приобретенная в ипотеку квартира, клиент обязан проинформировать об этом банк. Одновременно клиент должен предоставить информацию о предполагаемом возмещении.

Как уточнили в ВТБ, «в рамках замены залога в ВТБ 24 и розничном бизнесе банка ВТБ меняется сам предмет обеспечения кредитного договора, новый кредит не выдается».

Расходы на эту процедуру незначительны: они связаны с оплатой государственной регистрации сделки и оформлением нотариальных заверений».

Елена Пашутинская

Чистка по-британски

— мировой опыт —

История доступного жилья в Великобритании напоминает российскую, отличается отдельными деталями. Здесь тоже когда-то были построены свои «хрущевки», от которых со временем стали избавляться, а совсем недавно объявили о намерении снести «худшие из них». И в Британии обитатели квартир в таких домах и девелоперы со строителями имеют прямо противоположные точки зрения на снос морально и физически устаревшего доступного жилья.

Уродливое, но социальное Английского «Хрущева» звали Клемент Ричард Эттли. Именно при нем, сменившем в 1945 году Черчилля на посту премьер-министра, началось массовое строительство доступного жилья для рабочего класса Великобритании. Впрочем, подобное строительство было продолжено при следующих правительствах, так что ничего имени британского дешевого жилье не носит.

С 1946 по 1981 год в Великобритании было построено 5 млн домов, относящихся к категории социального арендного жилья (council housing). Многоэтажных, уродливых с точки зрения архитектуры. Но это были отдельные квартиры со всеми удобствами, а арендная плата была доступна малообеспеченным слоям населения. В подобных домах жили 42% жителей страны.

В 1980 году, при Маргарет Тэтчер, была проведена приватизация социального арендного жилья, но не бесплатная. По программе Right to Buy арендаторы получили возможность выкупить свои квартиры со скидкой 33–50% от полной рыночной стоимости. Платная приватизация пользовалась большой популярностью. К 1996 году программой воспользовались 30% жильцов, в частные руки перешло 2,2 млн домовладений. К настоящему времени 40% жилья, приватизированного по программе Right to Buy, сдается — по рыночным ценам, превышающим (как минимум



В Англии тоже собрались сносить некомфортное жилье, хотя оно несколько отличается от наших хрущевок

на 20%, иногда намного больше) ту цену, которую платят за аренду обитатели неприватизированного жилья. В Лондоне с 1979 по 2015 год был выкуплен жильцами 41% квартир в социальном жилье, принадлежащем муниципальным органам власти. В настоящее время в социальном жилье проживает 8% населения Великобритании. В то время как число квартир и домов, сдаваемых в социальную аренду, сокращалось за счет их выкупа, новое социальное жилье строилось слишком медленно. Местным органам власти не выделялось достаточно средств на эти цели. Жилищные ассоциации строили примерно вдвое меньше жилья, чем требовалось, зато имели превосходные финансовые показатели. В 2013–2014 годах было построено 30 тыс. единиц жилья, попадающего в категорию социального. Очередь на такое жилье из-за его дефицита достигла гигантских размеров. В 2015 году в ней числились 1,4 млн человек.

Стройка по плану

13 октября 2015 года правительство Великобритании внесло в парламент новый законопроект по жилищному

строительству и планированию. Глава кабинета Дэвид Камерон охарактеризовал этот закон как «общенациональный крестовый поход с целью строительства жилья». Была поставлена цель — 1 млн новых единиц жилья к 2020 году, то есть 200 тыс. ежегодно.

В законопроекте были предусмотрены меры, направленные на борьбу с жилищным кризисом. Так, местные органы власти обязаны выделять часть домовладений для продажи как «первое жилье». Покупатели в возрасте не старше 40 лет, ранее не приобретавшие недвижимость, получают скидку 20% от рыночных цен. В случае продажи «первого жилья» в течение первых пяти лет продавец должен будет вернуть часть полученной скидки. Нынешние обитатели социального арендного жилья, имеющие высокий доход, должны будут внести повышенную арендную плату, чтобы сохранить за собой право снимать это жилье. Правительство заверяло, что благодаря всем этим мерам поколения тех, кто снимает жилье, сменится поколением тех, кто покупает жилье. В планах правительства много места уделяется увеличению темпов строительства доступного жилья. Вопрос лишь в том, какое жилье считать доступным. Кандидат в мэры Лондона на выборах 2016 года Зак Голдсмит определял как «доступ-

ное» в британской столице жилье, цена которого не превышает £450 тыс. (\$557 тыс.). По подсчетам организации Shelter, такое жилье доступно для тех, кто способен заплатить депозит в размере £98 тыс. и иметь зарплату £77 тыс. в год. Таким критериям соответствуют всего 4% жителей Лондона. И это совсем не те люди, которые сейчас снимают муниципальное жилье. В провинции доступным жильем считается то, цена которого не превышает £250 тыс.

В январе 2016 года премьер-министр Великобритании Дэвид Камерон объявил о программе реконструкции почти 100 «неблагополучных микрорайонов». Стоимость программы оценивается в £140 млн. В статье, опубликованной в газете The Sunday Times, господин Камерон писал, что в таких районах на голову может свалиться кусок бетонной плиты, а темные аллеи между многоэтажных домов — идеальная среда обитания преступников и наркоторговцев. По мнению Дэвида Камерона, подавляющее большинство участников лондонских беспорядков в августе 2011 года были обитателями подобных районов.

Противополы и выгодополучатели

По оценке компании Savills, занимающейся инвестициями в недвижимость, благодаря сносу социального жилья в Лондоне можно будет добавить 360 тыс. новых единиц жилья и увеличить стоимость недвижимости в этих районах вчетверо. Дело в неэффективном использовании земли — больших незастроенных пространствах между домами. Дома средней этажности и дома ленточной застройки помогут использовать земельные участки более эффективно.

Противники правительственных планов сноса социального жилья утверждают, что «регенерация» неблагополучных микрорайонов выгодна лишь девелоперам, желающим построить дорогое жилье на месте доступного. А вместо слова «регенерация» недовольные сносом используют хлесткий термин «социальная чистка» (по аналогии с «этническими

чистками»). Те, кто выкупил жилье в доме, принадлежащем муниципальному совету или жилищной ассоциации, получили при выселении денежную компенсацию. Но размер такой компенсации не позволял приобрести квартиру по рыночным ценам в том же районе, в котором находилось социальное арендное жилье. Тем, кто арендовал социальное жилье, предоставлялось другое социальное жилье. Но результат во всех случаях был один — переезд в районы с худшим качеством жизни, например на дальние окраины городов. В Лондоне, например, новое социальное жилье строится только на окраинах, а его качество оставляет желать лучшего.

Те немногие, кому удалось остаться в привычном старом районе, столкнулись с резким ростом арендной платы.

В последние годы отдельные микрорайоны социального арендного жилья в Великобритании, в том числе в Лондоне, были ликвидированы, хотя масштабов, какие предлагал господин Камерон, этот процесс не имел. Застройщиков обязывают отдавать определенный процент квартир в новостройках под социальную аренду, но они не торопятся выполнять эти требования. Так, в микрорайоне Хейгейт из 2535 запланированных к застройке домовладений на долю «социалки» приходится лишь 79.

Проекты сноса социального жилья неоднократно наталкивались на серьезное сопротивление жильцов. В Лондоне вопрос стоит особенно остро. В 2014 году группа молодых мам, которых должны были выселить из социального жилья в районе Нью-о-м-пределс Лондона, решили не покидать столицу и самовольно заняли четыре квартиры в предназначенном под снос доме, принадлежащем муниципальному совету. Они развернули кампанию борьбы за свои права и одержали победу. 40 семьям удалось получить разрешение местных органов власти на то, чтобы остаться в социальном жилье. После этого несколько участников кампании поставили спектакль «Страна трех многоэтажек», рассказывающий их историю, и стали показывать его в микрорайо-

нах, где расположено предназначенное к сносу жилье, чтобы привлечь внимание к проблеме и вдохновить на борьбу товарищей по несчастью.

В марте 2016 года в Лондоне состоялась многотысячная демонстрация. Люди протестовали против того пункта законопроекта, по которому хорошо обеспеченные обитатели социального жилья должны будут платить за него по ценам свободного рынка. К хорошо обеспеченным законопроект относил тех, чей совокупный семейный годовой доход превышает £40 тыс. для Лондона, £30 тыс. для остальной Британии. По мнению протестующих, в случае вступления этого пункта в силу тысячам людей придется покинуть свои дома.

Жилищная политика стала предметом яростной межпартийной борьбы. Находящиеся в оппозиции лейбористы критикуют жилищный законопроект консерваторов. По их оценке, в случае его утверждения к 2020 году число домовладений, принадлежащих муниципальным органам власти, уменьшится на 190 тыс. (и эта оценка была сделана до того, как стало известно о планах спасти 100 «худших» микрорайонов). В палате лордов британского парламента, где консерваторы в меньшинстве, в проект было внесено множество поправок, затрагивающих все его основные пункты. Например, время перепродажи без финансовых потерь было увеличено с 5 до 20 лет, совокупный семейный годовой доход, обладателей которого следует считать обеспеченными, поднят с £30 тыс. до £40 тыс. в Лондоне и до £30 тыс. за его пределами. При этом «обеспеченная» семья, зарабатывающая £40 тыс. в год, не сможет себе позволить покупку «доступного» жилья в британской столице.

Критики программы «регенерации» 100 «неблагополучных» микрорайонов в исторических центрах городов заявляют, что £140 млн, выделенных на это, не хватит даже на то, чтобы оплатить работу бульдозеров, сносящих здания. О том, чтобы это хоть в какой-то степени помогло решению проблемы доступности жилья, и речи нет.

Алексей Алексеев