Углицких О.Н., к.э.н., ст.преподаватель,
Матлашевская О.М., ассистент
Шишкова Н.В., к.э.н.
ФГОУ ВПО Ставропольский государственный аграрный университет»,

Критерии выбора банковских ипотечных программ России

Система ипотечного жилищного кредитования развита во всех странах с рыночной экономикой и является необходимым институтом, используемым государством, как в экономической, так и в социальной политике. Анализ мировой практики показывает, что преодоление кризисных явлений в экономике обеспечивалось в значительной степени благодаря внедрению и развитию механизмов долгосрочного кредитования граждан под залог имеющегося или приобретенного ими жилья и формирования на этой основе института ипотеки. В связи с этим в статье обосновываются наиболее дискуссионные положения по выбору банковских ипотечных программ.

Если Правительство обеспечивает процесс приобретения жилья в личную собственность, то оно выполняет обязательство перед своими гражданами и расширяет возможности их участия в процветании государства.

Ф. Рузвельт

Механизм развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования позволит нам успешнее решать проблему поиска дополнительных внебюджетных источников финансирования жилищного строительства. В ряде регионов России есть уже примеры отработки различных схем кредитования населения. Каждый из этих вариантов нуждается в детальном анализе, но любая схема, позволяющая людям быстро решать жилищную проблему, должна быть и будет поддержана государством.

В. Путин

Система ипотечного жилищного кредитования развита во всех странах с рыночной экономикой и является необходимым институтом, используемым государством, как в экономической, так и в социальной политике. Анализ мировой практики показывает, что преодоление кризисных явлений в экономике обеспечивалось в значительной степени благодаря внедрению и развитию механизмов долгосрочного кредитования граждан под залог имеющегося или приобретенного ими жилья и формирования на этой основе института ипотеки. Можно даже утверждать, что кризисные ситуации в экономической сфере, как это ни парадоксально звучит, провоцируют и стимулируют возникновение ипотеки, как некоего естественного защитного механизма, обеспечивающего оздоровление социально-экономического организма общества. При всем многообразии форм обязательным условием функционирования

этого института является обеспечение рефинансирования кредиторов, участвующих в запуске и реализации ипотечных программ.

При правильной организации ипотека, получив государственную поддержку на этапе внедрения, очень быстро трансформируется в самофинансируемую систему, которая:

- формирует рынок жилья, обеспечивает его развитие;
- направлена на стимулирование платежеспособного спроса населения и, в конечном итоге, на более полное удовлетворение потребности граждан в жилье;
- вовлекает средства граждан в хозяйственный оборот страны;
- укрепляет кредитно-финансовую систему;
- способствует оживлению и развитию многих секторов экономики, в целом стабилизирует экономическую ситуацию в стране.

В настоящее время целесообразно выделять несколько видов ипотечного кредита, которые представлены в таблице 1.

Необходимо подчеркнуть, что в силу макроэкономичности и социальной направленности институт ипотеки способствует формированию между государством и гражданами таких отношений, которые обеспечивают стабильность и эволюционный характер поступательного развития общества в целом, а также снимает социальную напряженность.

Таблица 1 – Основные характеристики ипотечных программ

Виды ипотечного кредита	Основные характерные черты
1. Стандартный ипотечный кредит на первичном рынке.	Данный вид кредита представляет собой получение ссуды на квартиру во вновь построенном доме когда застройщиком еще не получено свидетельство о регистрации недвижимости в собственность.
2. Стандартный ипотечный кредит на вторичном рынке.	Данный вид кредита представляет собой получение ссуды на квартиру в доме, год постройки которого не ранее и у собственника имеется свидетельство о регистрации недвижимости в собственность.
3. Ипотечный ломбард классический.	Приобретение недвижимости, отличной от предмета ипотеки, покупку которой Банк не кредитует.
4. Ипотечный ломбард плюс.	На оплату первоначального взноса при приобретении недвижимости по другим модификациям продукта.

Исследованиями установлено, что в российской практике целесообразно классифицировать ипотечные программы по следующим основным критериям (рис.1).

Рассмотрим механизм практической реализации банковских ипотечных программ, его достоинства и недостатки: сумму кредита определяют из суммы ежемесячного дохода заемщика или совокупного дохода заемщика и со-

заемщика. Нет смысла обращаться за ипотечным кредитом, если ежемесячный доход на каждого члена семьи ниже 6000 руб. Также нужно сразу определиться с суммой ежемесячных выплат по кредиту. Ежемесячные платежи по кредиту составляют обычно 30% от ежемесячного дохода или дифференциальные в зависимости от суммы дохода всех, членов семьи. Но на практике у большинства заемщиков на выплаты по кредиту уходит 40-50% дохода.

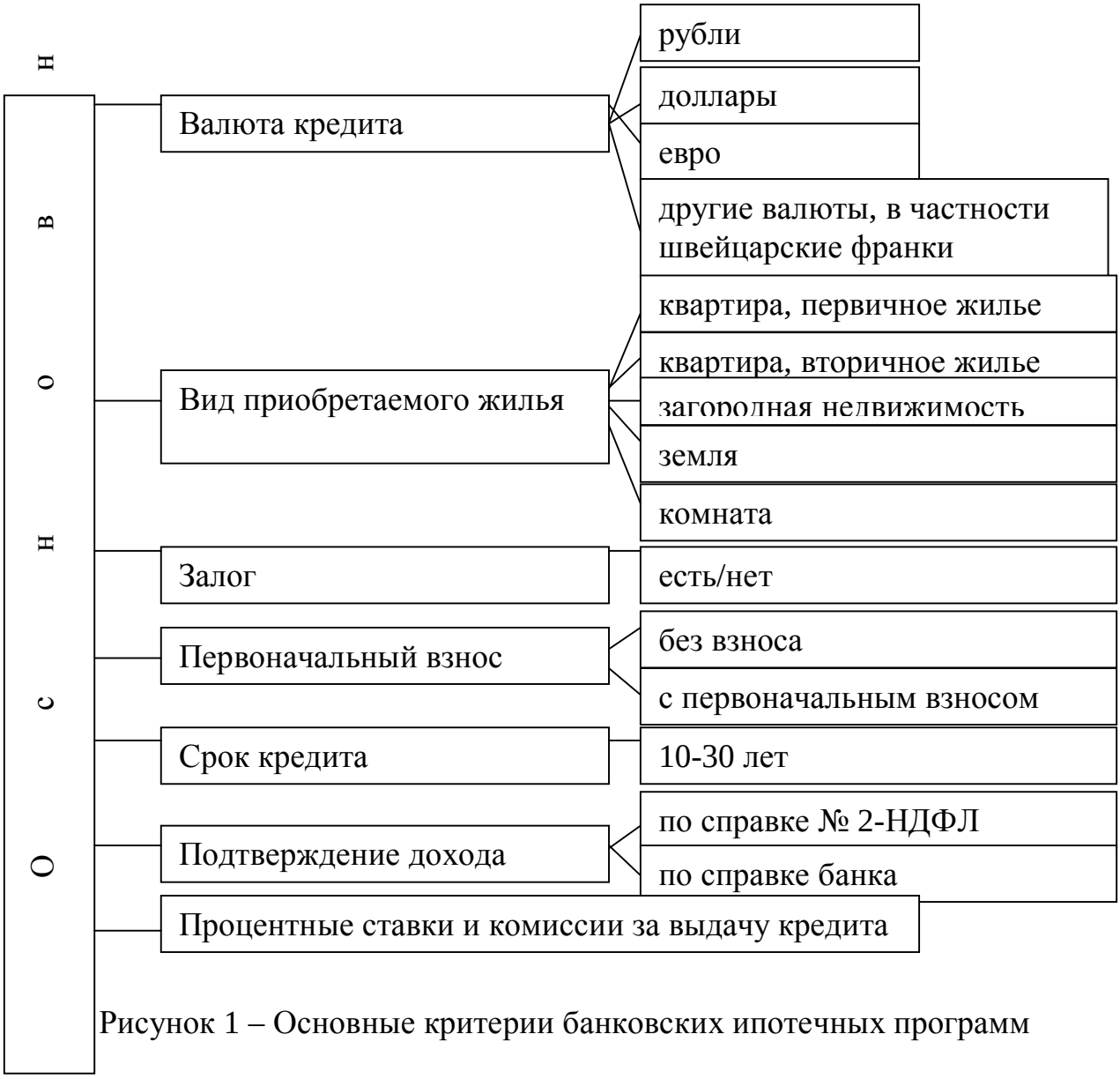

Рисунок 1 – Основные критерии банковских ипотечных программ

Для погашения процентов существует аннуитетный и дифференцируемый платежи. Аннуитетный платеж - это когда ежемесячно выплачивается одна и та же сумма. Недостаток такого способа погашения кредита заключается в том, что в первую половину ипотечного кредита выплачиваются в основном банковские проценты и немного в счет погашения основного долга. Дифференцируемый платеж - это выплата кредита равными долями ежемесячно, а проценты также каждый месяц начисляются на остаток задолженности по кредиту. Поэтому, при дифференцируемом платеже, первоначально выплачиваются большие ежемесячные платежи, а в конце срока кредита -

очень маленькие. Если заемщик берет очень большой кредит, то его выгодно гасить аннуитетными платежами, так как взносы будут равномерными, а при дифференцируемом способе погашения первоначальные платежи будут очень большими. Поэтому крупные кредиты могут обеспечить только аннуитетные платежи. Еще один плюс при аннуитетном способе погашения кредита - это то, что заемщик может планировать свои затраты, так как ежемесячные платежи постоянны и их сумма известна заранее. Но с другой стороны, итоговая сумма выплат при кредите на 10-15 лет с помощью аннуитетных платежей на 10-15% больше, чем при дифференцированных платежах. Банки редко идут на такой способ погашения кредита, так как он им невыгоден: помимо недополучения процентов, им приходится нести расходы при ежемесячном пересчете процентов.

Существует два варианта досрочного погашения ипотечного кредита:

1. Двухнедельный план погашения кредита. В основу плана положено сокращение срока выплат за счет того, что плательщик будет вносить платежи не раз в месяц, а половинные платежи через две недели. То есть если ежемесячно выплачивается 30 000 руб., то через две недели - 15 000 руб. Итак, за год нужно вносить 26 половинных платежей, - 13 полных платежей - на один платеж больше, чем обычно. Возьмем, например, сумму $110 000 под 12% годовых на 15 лет - ежемесячный платеж составит $1320. Если вносить по $660 через две недели, то весь кредит можно погасить за 12 лет и сэкономить $28 411. Чтобы попробовать перейти на такой график платежей, нужно позвонить в свой банк и попросить изменить план погашения кредита, объяснив, что это вовсе не означает его досрочное погашение или рефинансирование кредита.

2. Увеличение выплат по кредиту на 10%. Еще один вариант быстрее рассчитаться с кредитом. Например, если плательщик сможет прожить на 90%, без каких либо ощутимых изменений расходах, если банк не согласится на ежемесячное увеличение платежей на 10%, то можно откладывать 10% на банковский депозит, а потом в конце года досрочно погасить часть долга. Только перед этим нужно уточнить у банка, есть ли возможность досрочного погашения кредита без штрафа и какая минимальная сумма досрочного платежа.

Определяемся с валютой кредита. Ставки по кредитам в валюте в среднем составляют 10,5%, а в рублях выплаты не падают ниже 10,5-12%. Однако загвоздкой такого кредита может быть курс, по которому банк пересчитывает валюту, а также высокая волатильность курса валют, поэтому брать кредит в валюте - значит подвергаться большим рискам.

Разные банки выдвигают различные требования к заемщику, но можно выделить основные:

- заемщиками могут быть дееспособные физические лица, обладающие документами, подтверждающими личность, действительными на территории РФ и позволяющими совершать сделки с недвижимостью;

- минимальный возраст заемщика и лиц, чьи доходы учитываются при

расчете платежеспособности, в основном - не менее 20 лет, а на дату возврата кредита возраст не должен превышать пенсионный, установленный законодательством (60 лет для мужчин и 55 лет для женщин);

- наличие постоянного места работы (стаж на последнем месте работы - не менее 6 месяцев, за исключением случаев, когда смена места работы связана с реорганизациями бизнеса), или наличие источника постоянного дохода (например, сдача и аренду собственного помещения), или непрерывный трудовой стаж заемщика должен быть не менее 1 года;

- заемщик должен являться гражданином РФ и иметь постоянную регистрацию.

Помимо перечисленных, некоторые банки предъявляют и дополнительные требования.

Обычно в банк при оформлении кредита требуется представить следующие документы:

1. Анкета на получение кредита по форме банка или заявка.

2. Копия паспорта заемщика/созаемщика (все страницы, включая незаполненные).

3. Копия страхового свидетельства государственного пенсионного страхования заемщика/созаемщика.

4. Копия документов об образовании (аттестаты, дипломы и т. п.) заемщика/созаемщика (при наличии).

5. Военный билет или удостоверение граждан, подлежащих первичной постановке на воинский учет (приписное свидетельство): обязательно предоставление копии только для мужчин моложе 27 лет.

6. Свидетельства о регистрации по месту пребывания - по требованию банка (копии).

7. Водительское удостоверение или лицензия на приобретение оружия (при наличии).

8. Документы, подтверждающие семейное положение заемщика/созаемщика:

- копия свидетельства о браке;
- копия свидетельства о рождении детей;
- копия свидетельства о расторжении брака;
- копия свидетельства о смерти родителей, детей, супругов.

9. Копия трудовой книжки заемщика/созаемщика, все страницы, заверенные работодателем.

10. Справка с места работы о размере дохода за истекший календарный год и истекшие календарные месяцы текущего календарного года (форма № 2-НДФЛ). При неофициальном характере дохода дополнительно может быть предоставлена справка от организации в произвольной форме с указанием фактического дохода заемщика, либо доход может быть подтвержден в устной беседе с вашим руководителем или по справке банка.

11. При наличии дополнительных доходов от других организаций нужно предоставить трудовой контракт и справку с места дополнительной работы

обо всех произведенных выплатах за истекший календарный год и истекшие календарные месяцы текущего календарное го года по форме № 2-НДФЛ.

12. Краткая информация о роде деятельности (в произвольной форме: информация о роде деятельности организации, в которой работает заемщик, а также о его должностных обязанностях).

13. Документы, подтверждающие обязательства (кредиты или долговые расписки) заемщика/созаемщика, если есть.

14. Документы, подтверждающие наличие в собственности квартиры (дома). Обязательно предоставляются: правоустанавливающие документы, справка о регистрации (форма 9), характеристика жилого помещения (форма 7).

15. Документы, подтверждающие наличие в собственности дорогостоящего имущества (дача, автомобиль, земельные участки, яхта и т.д.).

16. Документы, подтверждающие наличие счетов в банках (карточных, депозитных, текущих, до востребования и т. п.), с выписками за период 6 месяцев.

17. Контактные телефоны руководителя и главного бухгалтера предприятия.

Перечень документов в каждом банке может быть разным. Здесь приведен необходимый минимум документов, обычно запрашиваемых банками.

Дополнительных расходов при оформлении кредита на покупку квартиры не избежать. Часть из них являются разовыми, а другие выплачиваются в течение всего срока кредитования. В среднем на дополнительные расходы уходит от 2 до 7% от суммы кредита. Величина затрат зависит от банка, выдающего кредит, и от вида жилья - первичное или вторичное, дом или квартира. Обязательное заверение ипотечного договора у нотариуса уже отменено законом. Теперь сами банки разрабатывают типовые формы договоров. Кредитору придется представить нотариально заверенное согласие супруга на заключение договора ипотеки.

После сбора всех документов их сдают в банк. Лучше прийти в банк с оригиналами документов. Сотрудник банка проверит правильность документов и отдаст вам оригиналы. Сама процедура одобрения кредита может занять от 1 дня до 1 месяца. Все зависит от банка и ипотечной программы, которую выбрали. Обычно процедура затягивается на недели.

Нашими исследованиями установлено, что при выборе ипотеки необходимо обратить внимание: положительное решение банка может действовать от 3 месяцев до полугода, и за это время вам нужно подобрать квартиру, проверить ее юридическую чистоту, согласовать детали сделки с банком и страховой компанией и, наконец, выйти на куплю-продажу квартиры. Если не успеете в срок, то придется проходить заново процедуры рассмотрения заявки и одобрения выдачи кредита в банке.

Еще один плюс при покупке квартиры в кредит – это шансы, быть обманутыми мошенниками на рынке недвижимости, сводятся почти к нулю. Банк запросит все документы по квартире, которую кредитор собираетесь

покупать в кредит, и очень тщательно проверит их подлинность и «прозрачность» квартиры.

Также есть еще один повод купить квартиру в кредит - после покупки квартиры государство может сделать вам подарок: вернуть 13% от 1 000 000 руб. (максимум 130 000 руб.) в виде налоговой льготы и 13% от процентов, уплаченных по ипотеке. В соответствии с разъяснениями ст. 220 Налогового кодекса РФ: «С 1 января 2005 г. при определении размера налоговой базы налогоплательщик имеет право на получение имущественного налогового вычета в сумме, израсходованной им на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры или доли (долей) в них, в размере фактически произведенных расходов, а также в сумме, направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций РФ и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры или доли (долей) в них. Общий размер имущественного налогового вычета не может превышать 1 000 000 руб без учета сумм, направленных на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций РФ и фактически израсходованным налогоплательщиком на новое строительство либо приобретение на территории РФ жилого дома, квартиры или доли (долей) в них». На практике это означает, что у человека, который приобрел квартиру стоимостью больше 1 000 000 руб., есть право на возврат из бюджета 13% только от 1 000 000 руб. Если стоимость квартиры меньше 1 000 000 руб., то, соответственно, и возвращено будет 13% от суммы покупки. Таким образом, государство поддерживает покупателей квартир. Но, такой шанс дается только один раз в жизни.

Если квартира приобретается в кредит, то к сумме, направленной на погашение процентов по целевым займам (кредитам), полученным от кредитных и иных организаций РФ и фактически израсходованным на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома, квартиры или доли (долей) в них, предоставляется аналогичная льгота, причем без ограничения по сумме налогового вычета. То есть государство должно вам выплатить помимо 13% от 1 000 000 руб. еще 13% от суммы кредитов, уплаченных вами банку, без ограничения этой суммы. Если кредитор желает «перекредитоваться», то он теряет право на налоговый вычет с суммы уплаченных процентов.

Исследование ипотечного банковского кредитования позволяет выделить, на наш взгляд, следующие варианты возвращения налогового вычета:

1.Государство возвращает налоговый вычет на расчетный счет в банке кредитора. Если за прошедший год до начала выплат оплачен подоходный налог меньше 130 000 руб., то государство будет перечислять оставшуюся сумму в следующем году.

2.Налоговый вычет может быть предоставлен при обращении к своему работодателю при условии подтверждения права на налоговый вычет налоговым органом, и тогда с будущей зарплаты не будут удерживать подоход-

ный налог на работе, пока не будет выплачено в общей сложности 130 000 руб. Но для этого сначала нужно обратиться в свою налоговую инспекцию и получить от них разрешение на такой вычет.

Для того чтобы оформить имущественный налоговый вычет, нужно обратиться в свою налоговую инспекцию, где кредитор состоит на учете как налогоплательщик, и предоставить следующие документы и их копии:

- свидетельство о собственности на квартиру;
- договор купли-продажи и акт приема-передачи квартиры;
- справку по уплаченным процентам. Ее выдают в банке; в ней должны быть указаны: дата погашения, сумма частичного погашения по кредиту в валюте и в рублях по курсу ЦБ РФ (если кредит выдан в валюте), сумма погашенных процентов за пользование кредитом - в валюте и рублях;
- справку № 2-НДФЛ для подтверждения факта уплаты налогов с заработной платы за прошедший календарный год и за часть этого года;
- свидетельство о постановке на налоговой учет;
- расписку о передаче денег продавцу;
- налоговую декларацию за истекший год;
- квитанции о внесении средств в счет погашения кредита и процентов по нему за весь прошедший период с покупки квартиры;
- банковские реквизиты вашего личного счета, на который будут переводиться деньги.

Налоговая декларация заполняется самостоятельно. Для этого можно скачать бесплатно с сайта www.nalog.ru в программных средствах для физических лиц программу для заполнения формы № 3-НДФЛ. Суммы погашенных процентов в рублях за год нужно будет внести в соответствующую графу в налоговой декларации. Если ипотека и квартира оформлены на нескольких заемщиков в равных долях, то сумма вычета с процентов также делится на всех. Но тогда нужно будет предоставить квитанции о внесении средств в счет погашения кредита и процентов по нему от всех заемщиков, иначе государство заплатит только тому, кто платил за кредит. После того как сданы документы, государство обязано в течение 3-4 месяцев перевести денежные средства на банковский счет кредитора.

Таким образом, исследования, проведенные нами в области критериев выбора ипотечных программ России, подтверждают, что система ипотечного жилищного кредитования (СИЖК) является не только инструментом в решении важной, но все же кратко – и среднесрочной задачи обеспечения граждан жильем. Внедрение названной СИЖК реализует стратегически взаимосвязанные социальные, экономические и политические цели общества в целом система:

- ориентирована на социально и экономически активные слои общества, а, следовательно, способствует формированию так называемого среднего класса - его социальной основы;
- вводит в сферу хозяйственной деятельности универсальный надежный механизм (через залог недвижимости) вовлечения инвестиций в реаль-

ный сектор экономики;

- укрепляет «белый» сектор экономики и уменьшает его «черную» составляющую, поскольку ориентирована на легальные, надежно оцениваемые и прогнозируемые доходы граждан. Тем самым повышается экономическая и, следовательно, политическая управляемость общества;

- формирует в обществе вертикальные (гражданин - власть) и горизонтальные (человек-инвестор - человек-заемщик, общество взаимного страхования и т.п.) связи. Только после массового внедрения системы ипотечного жилищного кредитования общество из набора людей, объединенных лишь единой территорией, превращается в единый социум, основанный на балансе социально-экономических и политических интересов.

По нашему мнению, система ипотечного жилищного кредитования создает инструментальную технологическую базу для устойчивого развития государства.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Савенок В.С., Личные финансы. Самоучитель./ В.С. Савенок. – Питер, 2009;

2. Разумова, И.А. Ипотечное кредитование / И.А. Разумова. – СПб.: Питер Пресс, 2009;

3. www.banki.ru;

4. www.nalog.ru.