

УДК 336.77.067

Гимидеева Валерия Игоревна

бакалавр направления экономика
Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте РФ
Челябинский филиал
Россия, Челябинск

Gimideeva.va@mail.ru

Valeriay I. Gimideeva

Bachelor's Degree in Economics
Russian academy of national economy and
public service under the President
of the Russian Federation
Chelyabinsk branch
Russia, Chelyabinsk

Gimideeva.va@mail.ru

**КРЕДИТ НА ЖИЛЬЁ: ЧТО НЕОБХОДИМО
ЗНАТЬ ОБ ИПОТЕЧНОМ КРЕДИТОВАНИИ¹**

**CREDIT FOR HOUSING: WHAT YOU NEED TO
KNOW ABOUT MORTGAGE LENDING**

Аннотация

В статье рассматривается процесс ипотечного кредитования. Целью статьи ставится отразить наиболее важные аспекты ипотечного кредитования, в том числе его основные риски, ипотечное страхование, а также налоговые вычеты. В исследовании применялись общенаучные методы, такие как наблюдение, логический и экономический анализ, аналогия, а также эмпирические методы исследования, такие как обобщение, сравнение, выбора и группировка. Предоставлены рекомендации заёмщикам по минимизации рисков и выбора наиболее выгодного банковского продукта. Сделан вывод о необходимости ипотечного кредитования. На основании сформированной модели могут быть устранены основные риски заёмщиков.

Ключевые слова:

заёмщик, кредитор, ипотечное кредитование, процентная ставка, страхование, налоговые вычеты

Abstract

The article considers the process of mortgage lending. The purpose of the article is to reflect the most important aspects of mortgage lending, including its main risk, mortgage insurance, and tax deductions. The study used general scientific methods such as observation, logical and economic analysis, analogy, and empirical research methods, such as generalization, comparison, selection and grouping. Recommendations are given to borrowers to minimize risks and select the most profitable banking product. A conclusion is drawn on the need for mortgage lending. Based on the model, the principal risks of borrowers can be eliminated.

Keywords:

borrower, creditor, mortgage credit lending, interest rate, insurance, tax deductions

Жилищная обеспеченность населения представляет собой одну из насущнейших социально-экономических проблем современного общества. В большинстве стран мира ипотечное кредитование является основной формой финансирования обеспечения граждан жильем [4]. Не является исключением и Российская Федерация. По результатам опроса, больше половины опрошиваемых считают, что кредит, в том числе ипотечное кредитование, является хорошим вариантом для удовлетворения потребностей.

¹ Научный руководитель: Коротина Н.Ю., Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации, Челябинский филиал, заведующая кафедрой экономики, финансов и бухгалтерского учёта, доцент

Ипотечный кредит выдаётся в большой сумме и на продолжительный срок, по этой причине к такому банковскому продукту необходимо относиться с высокой степенью ответственности [1, с.11]. Необходимо обратить внимание на следующее:

- сумма первоначального взноса;
- сумма кредита, которая потребуется;
- сколько заёмщик готов платить ежемесячно (соотношение платежей\доход);
- срок, на который берётся кредит;
- способ погашения кредита.

До подписания договора, необходимо обратить внимание на полную стоимость кредита, она позволит сравнить банковский продукт, предоставляемый разными банками. Также необходимо объективно оценить свои возможности по возврату кредита и знать основные риски.

Риск потери или снижения доходов является основным. В этом случае необходимо как можно раньше в письменном виде оповестить банк. На усмотрение банка могут быть предложены изменения условий договора, в том числе, отсрочка платежей.

Следующим риском является валютная ипотека. На способность исполнять обязательства по кредиту влияет валютный курс. Кредит лучше брать в той валюте, в которой заемщик получает доход, несмотря на то, что в иностранной валюте процентная ставка, зачастую, меньше. В 2015 году девальвация рубля поставила в трудное положение валютных ипотечных заёмщиков. Депутат Государственной думы А. Крутов считает, что 50 тыс. человек, взявших ипотеку в валюте, могут лишиться жилья из-за долгов [6].

Очередным не менее важным риском является снижение стоимости залога. Если рыночная стоимость заложенного жилья снизилась, то при возникновении финансовых трудностей и необходимости продажи заложенного жилья, полученной суммы может не хватить на погашение кредита.

Важно знать, что внесение большей суммы первоначального взноса значительно снижает долговую нагрузку.

Нами было проведено исследование, в результате которого выяснили, что около 10-15 % опрошиваемых не полностью и/или не внимательно читают условия договора. Отсюда вытекает ряд сложностей и рисков. Существуют параметры договора, которые нуждаются в особом внимании. Необходимо читать весь договор, включая то, что

написано мелким шрифтом. Большинство претензий и споров возникает из-за того, что заёмщик не обратил внимания на текст, который написан мелким шрифтом.

Следующее, на что необходимо обратить внимание – дополнительные затраты. Банки могут взимать разные комиссии, предоставляя ипотечный кредит, некоторые из них могут существенно увеличить расходы по обслуживанию кредита. Согласно результатам нашего исследования, 21 % опрошенных не учитывают банковские комиссии. Помимо процентов по кредиту предстоят и другие расходы. Существенные траты связаны с выплатой единовременной комиссией за выдачу ипотечного кредита. Величина в разных банках отличается, наиболее часто встречаемый вариант – 1 %. Зачастую эта сумма ограничена верхней и нижней планкой, например, не меньше 15 000 рублей и не больше 20 000 рублей.

Также необходимо обратить внимание на то, что размер комиссии может быть привязан к сумме приобретаемого жилья, а не к сумме кредита, а это совсем разные затраты, особенно если первоначальный взнос большой. Помимо комиссии за выдачу кредита может быть оплата за аккредитив или пользование банковской ячейкой, наличные на руки заёмщикам выдают редко. Поэтому в некоторых банках, когда начинается процесс оформления ипотечного договора, с заемщика возьмут подписку о том, что его ознакомили со всеми условиями кредитования. Это могут быть комиссии за ведение ссудного счёта, обслуживание кредита или за конвертацию валюты, в случае, если кредит берется в иностранной валюте. На первый взгляд это маленькие комиссии – доли процента, но и тут есть один существенный нюанс. Например, процентная ставка по кредиту равна 12,8 % годовых, но в договоре прописана комиссия за обслуживание счёта в сумме 0,3 %, а за цифрой мелким шрифтом указано – «ежемесячно». Для заёмщика это дополнительные 3,6 % в год, получается, реальная плата за кредит составит 16,4 % годовых, вместо обещанных 12,8 % годовых.

Изменение существенных условий договора также является «подводным камнем». В разделе «Права банка», может быть указано право банка в одностороннем порядке менять процентную ставку, график, срок и другие параметры кредитного договора. Как правило, в разделе «Обязанности заёмщика» встречается такая фраза: «Заёмщик обязан выплатить требование банка или досрочно погасить остаток долга, если он не согласен с изменениями условий».

Один из способов снижения рисков представляет собой страхование. Не все должники знают, что страхование не является обязательным условием при выдаче

кредита. По результатам нашего исследования 15 % граждан считают, что страхование – обязательное требование при выдаче кредита. Но тут есть одна особенность, в соответствии с законом, страхование заложенного имущества, в пользу залогодержателя, является обязательным [2, ст.31]. Также заёмщику предлагаются другие виды страхования, но они являются не обязательными, осуществляются за его счёт. Соответственно при страховании рисков будут возрастать и расходы.

Платежи по ипотечному кредитованию состоят из основного долга, а также процентов за кредит. В соответствии с договором, могут быть включены и иные платежи. Необходимо знать, что законодательство РФ ограничивает дополнительные вознаграждения банку. Не могут взиматься вознаграждения за исполнение обязанностей, который возложены законодательством РФ, а также за услуги, которые банк оказывает в собственных интересах. Выплачивать по ипотечному кредиту можно с помощью двух схем:

- дифференцированная схема. При схеме дифференцированных платежей, ежемесячный платёж уменьшается со временем. Он состоит из ежемесячно выплачиваемой части от основного долга, а также процентов, которые начисляются на непогашенную часть кредита.

- аннуитетная схема. При аннуитетных платежах оплата происходит равными суммами [5, с.12] Существенное отличие от дифференцированных платежей состоит в том, что по аннуитетной схеме доля платежа, направляемая на погашение основного долга, увеличивается с течением срока кредитования. Схему платежей предлагает банк. Заёмщик должен быть подробно ознакомлен с условиями ипотечного кредита и, до заключения договора, сравнить условия в разных банках для того, чтобы определить наиболее выгодное предложение.

Российское законодательство позволяет вернуть часть потраченных денег на строительство или покупку нового жилья. В соответствии с законом, имущественный налоговый вычет предоставляется в размере фактически произведенных налогоплательщиком расходов на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации объектов имущества, не превышающих 2 000 000 рублей. В случае, если жильё стоило больше 2 000 000 рублей, из бюджета вернут средства в размере 13% от 2 000 000 рублей [1, ст. 220].

Заёмщик, который получил ипотечный кредит для личных нужд, может погасить его досрочно или частично, важным условием является то, что заёмщик должен

оповестить кредитора не менее чем за тридцать дней, если иное не предусмотрено договором. Важно учитывать то, что банк не может запретить погасить долг досрочно, но он может поставить ограничения на досрочное погашение. Одним из важнейших аспектов ипотечного кредитования является то, что банк также может потребовать досрочное исполнение обязательств по ипотечному кредитованию в следующих случаях:

- если заёмщик письменно не оповестил кредитора о правах других лиц на предмет ипотеки;

- если заёмщик грубо нарушил правила пользования предмета ипотеки, содержания или ремонта заложенного имущества и/или не предпринимает всё необходимое для сохранения имущества;

- в случае необоснованного отказа должника в проверке кредитором предмета ипотеки;

- в случае конфискации государством заложенного имущества за совершённые преступления;

Подводя итог отметим, что ипотека представляет собой эффективный инструмент решения жилищной проблемы. Несмотря на удобство приобретения жилья с помощью ипотечного кредитования, надо помнить, что это серьёзное долговое обязательство перед банком на длительный срок. Именно по этой причине необходимо оценить свои возможности, минимизировать риски и подобрать наиболее выгодный банковский продукт.

Список использованных источников

1. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (ред. от 29.07.2017)

2. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 01.07.2017) "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

3. Косарева, Н.Б. Основы ипотечного кредитования / Н.Б. Косарева – М.: Фонд «Институт экономики города», 2006. — 565 с.

4. Актуальные вопросы развития ипотеки и решения жилищной проблемы // А.Г. Куликов, В.С. Янин // Сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.cbr.ru/publ/MoneyAndCredit/kulikov_12_11.pdf (Дата обращения: 28.07.2017)

5. Ипотечное кредитование// Сайт Центрального Банка РФ [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://www.cbr.ru/IReception/alphabet_1.pdf (Дата обращения 30.07.2017)

6. Проблема ипотеки: чего добиваются посрадавшие валютные заёмщики [Электронный ресурс] // Официальный сайт информационного агентства РБК – Режим доступа: <http://www.rbc.ru/finances/28/01/2016/56aa15d79a7947e9c9a83bdc> (Дата обращения: 10.08.2017)