



КАК
РЕШИТЬ
ЖИЛИЩНЫЙ
ВОПРОС



Способы решения жилищного вопроса

3

ИПОТЕКА



5

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



7

ЖИЛИЩНЫЙ КООПЕРАТИВ



10

СИСТЕМА ЖИЛИЩНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ
СБЕРЕЖЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН (ЖСС РБ)



Своя квартира или дом – одна из самых насущных потребностей для каждого человека.

Сегодня лишь небольшая часть граждан имеет право на бесплатное социальное жилье, предоставляемое государством (ветераны ВОВ, дети-сироты и другие категории). Всем остальным нужно рассчитывать только на себя. Предложений на рынке жилья сегодня достаточно, были бы деньги. Однако, финансовые возможности большинства людей не позволяют им пока сразу приобрести жилье.

В этих условиях возможны следующие варианты решения жилищного вопроса:



ЧТО МОЖЕТ ПОВЛИЯТЬ НА ВАШ ВЫБОР?

1



Сумма ваших накоплений

2



Ваш официально подтверждаемый источник доходов

3



Ваш возраст и социальный статус



Как решить жилищный вопрос?

Факторы, влияющие на ваш выбор



ВАЖНО

Помимо выше обозначенных факторов, на выбор того или иного варианта решения жилищного вопроса влияют индивидуально разрабатываемые требования кредитных организаций, жилищных кооперативов (ЖСК и ЖНК), застройщиков, государства и т.п.



Ипотека



Как решить жилищный вопрос?

ИПОТЕКА – это кредиты, которые выдаются банками под залог приобретаемого недвижимого имущества.

В чем преимущества ипотеки?

Ипотека привлекательна тем, что заемщик, имея в распоряжении всего 10-20 % от стоимости жилья, так называемый первоначальный взнос, становится собственником квартиры сразу после обязательной государственной регистрации договора купли-продажи.

Алгоритм ваших действий:



1 Нужно соотнести свои желания (дом, квартира, коттедж) и финансовые возможности



2 Определиться с первоначальным взносом – эта сумма варьируется в разных банках



3 Выбрать банк, предлагающий выгодную для вас процентную ставку по кредиту и величину первоначального взноса

1

2

3

ВАЖНО

Необходимо уточнить, какие дополнительные расходы придется понести при подаче документов (при проведении сделки, за выдачу кредита, за досрочное погашение, услуги оценочной и страховой компании, и т.д. Все это входит в понятие «эффективная процентная ставка».



В настоящее время процентные ставки по ипотеке в республике распределены в диапазоне:

7,90-22,75% годовых по кредитам в рублях

7,50-19,25% годовых по кредитам в долларах США

7,95-23,50% годовых по кредитам в ЕВРО

Срок ипотечного кредитования

≤ 50 лет

Количество ипотечных программ, предлагаемых кредитными организациями для приобретения жилья в кредит на первичном, либо вторичном рынках недвижимости республики

≥ 100



Как решить жилищный вопрос?

ВАЖНО



Уточнить, какие условия вам предлагает банк – фиксированную или плавающую ставку

Фиксированная процентная ставка

Прописывается в договоре и действует в течение всего срока действия договора ипотеки.



Плавающая процентная ставка

Как следует из названия, такая процентная ставка может измениться в течение срока действия договора.



Плюсы и минусы ипотеки:



Вы приобретаете статус собственника объекта недвижимости.

1

Вы экономите на аренде жилья, получая некую защищенность от риска необходимости поиска нового места жительства и затрат на переезд, риэлтора и т.п.

2



На достаточно долгий период времени (10-15 лет) уровень вашей жизни может существенно упасть, поскольку весомую часть доходов придется отдавать банку.

1

Вы переплатите за квартиру в 2 или 3 раза больше, чем она стоит на рынке. При этом стоимость данного имущества может со временем уменьшиться.

2

Долевое строительство

Как решить жилищный вопрос?



ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО – это форма инвестиционной деятельности, при которой застройщик привлекает *денежные средства* граждан («дольщиков») для строительства объектов недвижимости.



Чем привлекательно долевое строительство?

1. Имеется возможность расплатиться за жилье в рассрочку вплоть до окончания строительства.
2. Стоимость жилья, как правило, ниже рыночной на **30-50%**.
Таким образом, это эффективный способ вложения средств ввиду значительного повышения цен на жилье по окончании строительства.

ВАЖНО

Участие в долевом строительстве сопряжено с повышенными рисками



ВОЗМОЖНЫЕ РИСКИ –

заморозка строительства, банкротство застройщика, повышение стоимости 1 кв. метра приобретаемого жилья, двойные продажи и т.п.



Как ЗАЩИТИТЬ себя от рисков при долевом строительстве?

1

Проверить документы организации-застройщика



- договор аренды земельного участка;
- разрешение на строительство;
- проектная декларация;
- устав организации;
- свидетельства о гос. регистрации и постановке на налоговый учет;

- утвержденная годовая бухгалтерская отчетность за 3 последних года осуществления деятельности;
- аудиторское заключение за последний год деятельности.

2

Проверить наличие у застройщика всей необходимой документации на осуществление строительно-монтажных работ



3

Грамотно оформить договор долевого участия в строительстве



4

Соблюдение сроков подписания акта приема-передачи



5

Получение полного пакета правоустанавливающих документов на объект долевого строительства



Жилищный кооператив (ЖК)

Как решить жилищный вопрос?



Следующий способ решения жилищного вопроса – это жилищный кооператив (ЖК)

ВАЖНО

Паевой взнос может быть внесен единовременно или в рассрочку, в зависимости от положений устава. До полной оплаты паевого взноса жилое помещение принадлежит жилищно-строительному кооперативу на праве собственности.

ЖИЛИЩНЫЕ КООПЕРАТИВЫ образуются на основе добровольного объединения граждан. Членами ЖК признаются лица, принятые в кооператив, внесшие вступительный взнос и определенную часть (не менее 30%) паевого взноса, составляющего соответственно строительную или покупную стоимость жилого помещения.



Членство в жилищно-строительном кооперативе прекращается в следующих случаях:

- добровольный выход;
- исключение;
- смерть гражданина-члена ЖСК или ЖНК;
- ликвидация юридического лица-члена жилищно-строительного кооператива;
- ликвидация кооператива.





Как решить жилищный вопрос?



В ЖК есть свои «минусы» и «плюсы»:

У пайщика, вступившего в кооператив, множество обязательств, в том числе финансовых: вступительные и членские взносы, дополнительные паевые взносы при возникновении убытков, участие в общих собраниях



Покупка строящегося жилья через ЖСК / ЖНК не страхует члена кооператива от двойных продаж



При выходе из ЖК пайщик может претендовать только на уплаченную сумму паевого, но не членского взноса



Возможно изменение стоимости многоквартирного дома, если на общем собрании пайщиков будет принято соответствующее решение



Нет возможности для взыскания с застройщика убытков и неустойки



В ЖК нет жестких требований к соблюдению сроков и регламентов строительства



Продать пай можно только с согласия общего собрания членов ЖК через выход прежнего пайщика и вступление нового





Участники ЖК имеют доступ к любой информации о деятельности кооператива



ЖК имеет право принять решение о смене генподрядчика строительства в любой момент



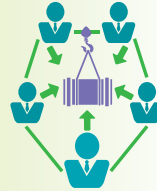
Застройщику приходится соблюдать не только законодательные акты, но и считаться с уставом кооператива и мнением пайщиков



Члены кооператива могут вносить пай частями согласно утвержденному графику рассрочки, не оплачивая при этом проценты



Если застройщик объявил себя банкротом, члены кооператива могут самостоятельно достроить дом



Пассивные взносы не облагаются налогами

Член ЖК может выплачивать свой пай уже живя в квартире



ВАЖНО

Главным критерием при выборе кооператива являются его надежность и репутация. Поэтому, кроме внимательного изучения договора, потенциальному пайщику стоит пообщаться с теми, кто уже вступил в кооператив, или же по каким-то причинам из него вышел.



Как решить жилищный вопрос?

Система жилищных строительных сбережений Республики Башкортостан (ЖСС РБ)

Этот вариант решения жилищного вопроса привлекателен тем, что поддержку ему оказывает Правительство Республики Башкортостан, обеспечивающее государственную помощь в стимулировании развития системы Жилищных строительных сбережений.



В чем преимущества ЖСС РБ?

Эта модель предусматривает создание механизма, позволяющего гражданам накапливать жилищно-строительные сбережения для оплаты части стоимости приобретаемого жилья с предоставлением возможности использования недорогих кредитных ресурсов для оплаты оставшейся части стоимости жилья, а также привлечения бюджетных субсидий.

ВАЖНО

В рамках реализации этой Программы гражданам-участникам системы ЖСС РБ могут предоставляться бюджетные субсидии на увеличение жилищно-строительных сбережений.



Субъектами системы Жилищных строительных сбережений Республики Башкортостан являются:

- ▶ граждане, постоянно проживающие на территории Республики Башкортостан, в том числе признанные нуждающимися в жилых помещениях по основаниям, установленным статьей 51 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- ▶ кредитная организация;
- ▶ уполномоченная организация;
- ▶ Правительство Республики Башкортостан, обеспечивающее государственную поддержку и стимулирование развития системы Жилищных строительных сбережений.

ВАЖНО

Финансирование расходов, связанных с реализацией системы ЖСС РБ, предполагается осуществлять за счет средств, ежегодно предусматриваемых в бюджете Республики Башкортостан на жилищно-коммунальное хозяйство.

Основные этапы реализации данного варианта решения жилищного вопроса сводятся к следующему:

1

Сбор пакета документов и предоставление его в кредитную организацию

2

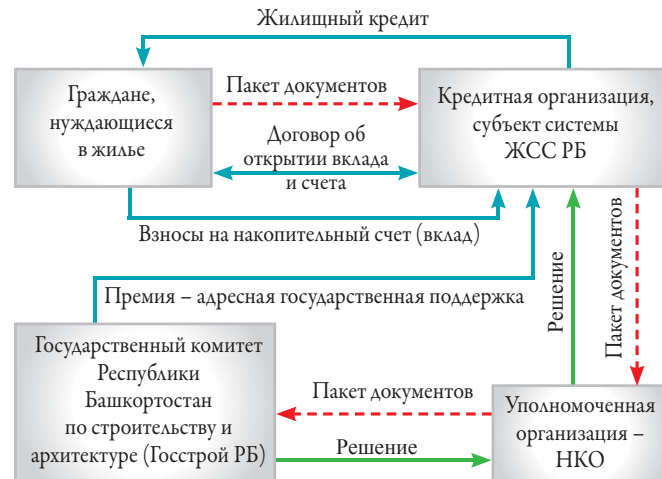
В случае положительного решения Кредитной организации и принятия Госстроем РБ решения о возможности участия Заявителя в Проекте ЖСС РБ, Кредитная организация заключает с Заявителем:

- договор об открытии вклада;
- об открытии Счета.

3

Граждане-участники ЖСС РБ вносят на протяжении 3-6 лет (включительно) на накопительный счет (вклад) денежные средства с целью накопления средств для улучшения жилищных условий (взносы)

Алгоритм ваших действий:





Как решить жилищный вопрос?

На вклад участника, кредитной организацией начисляются проценты. Ставка, устанавливаемая Кредитной организацией по вкладу Участника, может варьироваться в пределах:

не менее **1,0**
процента годовых
для вкладов сроком
на **3 года**

не менее **1,25**
процентов годовых
для вкладов со сроком
на **4 года**

не менее **1,5**
процентов годовых
для вкладов со
сроком **5 лет и более**

4

При надлежащем исполнении условий договора вклада участнику системы ЖСС РБ начисляется премия. Премия устанавливается в размере 30 % от суммы внесенных Участником на вклад денежных средств за календарный месяц, в соответствии с договором вклада (далее – Взнос), но не выше предельного размера Премии за календарный месяц.



Минимальный Взнос, на который начисляется Премия

3 000
рублей



Максимальный Взнос, на который начисляется Премия

10 000
рублей



Предельный размер Премии за календарный месяц не может превышать

3 000
рублей

Жилищный кредит выдается участнику только после окончания накопления средств во вкладе.

**Минимальный размер
Жилищного кредита**
– 150 000 рублей.

Максимальный размер Жилищного кредита:

- 1 000 000 рублей при предоставлении кредита после накопления на Вкладе в течение 3 лет;
- 1 500 000 рублей при предоставлении кредита после накопления на Вкладе в течение 4 лет и более.

В рамках ЖСС РБ возможно приобретение (строительство) жилья у любых физических и (или) юридических лиц как на первичном, так и на вторичном рынке жилья (в том числе приобретение жилого дома с земельным участком), а также в строящихся домах путем участия в долевом строительстве, жилищном кооперативе, строительстве индивидуального жилого дома.

Сроки принятия решения

В течение **5 рабочих дней** со дня принятия заявления от Заявителя – кредитная организация направляет документы в Госстрой РБ.

В течение **5 рабочих дней** – Госстрой РБ рассматривает возможность участия Заявителя в ЖСС РБ и доводит принятое решение до Кредитной организации.

В течение **7 рабочих дней** со дня принятия заявления от Заявителя – Кредитная организация рассматривает вопрос о принятии предварительного решения о выдаче Жилищного кредита после окончания накопления средств во вкладе.

Таким образом, продолжительность периода принятия решения о возможности участия в проекте ЖСС РБ может варьировать **от 5 до 17 рабочих дней**.



Ставка по Жилищному кредиту, устанавливаемая Кредитной организацией на момент признания Заявителя Участником:

до **7 %**
годовых
(включительно)

при предоставлении Жилищного кредита после накопления Вклада в течение 3, 4 или 5 лет.

до **6 %**
годовых
(включительно)

при предоставлении Жилищного кредита после накопления Вклада в течение 6 лет.

Максимальный срок Жилищного кредита – полтора срока накопления средств во вкладе.

Информация о кредитных организациях-участниках программы будет размещена на сайте Госстроя РБ gosstroy.bashkortostan.ru



Мы рассказали об основных вариантах решения жилищного вопроса для граждан, которые пока не могут сразу приобрести квартиру или дом. Какой вариант выбрать – каждый решает сам. Надеемся, этот буклет будет полезен вам в таком важном деле, как приобретение жилья.

УДАЧИ!

КАК РЕШИТЬ ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС?

Текст, дизайн и верстка: журнал «Панорама Башкортостана» и Уфимский филиал Финансового университета при Правительстве РФ
Отпечатано в ГУП «Издательство Башкортостан»
г. Уфа, ул. 50-летия Октября, 13
Тираж 16 тыс. экз.
2013 г.