

Первый взнос — он трудный самый

• ВОЗМОЖНОСТИ

Алёна Усачёва

С мая в России разрешено использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса по ипотеке, но в реальности сделать это не так-то просто

В пермской семье Смирновых двое детей. Недавно они решили взять ипотеку. Больших накоплений в семье нет, поэтому для первоначального взноса они планировали использовать материнский капитал. Хотя закон с недавнего времени и позволяет это делать, на практике оказалось, что оформить таким способом кредит во многих банках можно либо по завышенной процентной ставке, либо с обязательным до-бавлением «живых» денег.

Сегодня размер материнского семейного капитала, который полагается каждой российской семье за рождение второго ребёнка, равен 453 тыс. руб. 23 мая 2015 года был принят Федеральный закон №131-ФЗ, который разрешает использовать средства маткапитала в качестве первоначального взноса при покупке жилья, в том числе и в ипотеку. Делать это теперь можно независимо от того, сколько времени прошло с момента рождения или усыновления второго или последнего ребёнка.

Мечты о лучшем

«У нас с мужем двое детей, мы живём с родителями. Давно мечтали о собственной квартире, чтобы у детей была отдельная комната, но накопить на первый взнос всё не получалось, — рассказывает пермячка Ирина Смирнова. Узнали о выходе закона, позволяющего закрыть первый взнос по ипотеке маткапиталом,

и очень обрадовались. Как оказалось, рано...»

Оказалось, что, не имея финансовых накоплений, одним маткапиталом закрыть первоначальный взнос по ипотеке в Перми не так-то просто.

«Я ходила в несколько банков, разговаривала с менеджерами. Некоторые мне однозначно говорили, что не примут маткапитал как первоначальный взнос, другие — что примут, но ставка по кредиту будет выше, — рассказывает Ирина. — Большинство говорило примерно следующее: используйте маткапитал, но 15–20% первого взноса обязательно должны составлять «живые» деньги».

Сотрудники банков, по словам девушки, говорили про маткапитал с неохотой. В некоторых кредитных учреждениях Ирине даже сказали, что маткапитал вообще не может быть принят в качестве первоначального взноса, хотя про закон, по их словам, они знают. В других — что, если семья хочет

внести 30% от стоимости жилья при получении ипотеки, нужно сначала внести 10% «живых» денег, а потом уже добить оставшуюся сумму маткапиталом.

Заявлений пока нет

За расходованием средств материнского капитала следит местное отделение Пенсионного фонда РФ — именно сюда родители подают заявления о том, на что хотят потратить эти деньги. Если заявление удовлетворяют, то в течение двух месяцев деньги перечисляются на счёт банка, где семья берёт кредит.

С момента вступления нового закона в силу уже прошло два месяца, но, по данным на 23 июля, ни одного заявления о перечислении средств маткапитала в счёт первоначального взноса по ипотеке в отделение Пенсионного фонда по Пермскому краю не поступало. В чём причина? Действительно ли банки создают препятствия на пути использования маткапитала?

Как рассказали в Западно-Уральском банке Сбербанка России, никаких препятствий к использованию маткапитала как первоначального взноса для молодой семьи нет. При этом, если клиент покупает новое жильё с первоначальным

взносом за счёт средств материнского капитала и его второму ребёнку уже исполнилось три года, кредит ему будет предоставлен по ставке от 11,9%. Если же ребёнку ещё нет трёх лет, внести первоначальный взнос исключительно в размере маткапитала в этом банке также можно, но есть два условия. Во-первых, маткапитал должен составлять не менее 15% от стоимости покупаемого жилья, во-вторых, процентная ставка в таком случае — минимум 14,5%.

«Банки действуют очень осторожно»

«Логично, что всем кредиторам важно, чтобы часть первоначального взноса была выплачена «живыми» деньгами. Для нас это показатель того, что заёмщик сможет выплатить кредит без каких-либо трудностей для себя, что он платёжеспособен, раз накопил 10–20% первоначального взноса по ипотеке, — отметил генеральный директор Пермского агентства по ипотечному жилищному кредитованию (ПАИЖК) Дмитрий Малютин. — Время сейчас простое, и банки при расчёте процентной ставки и выдаче кредитов учитывают многие факторы и действуют очень осторожно. Кроме того, материнские деньги поступают в банк не сразу, что для кредитного учреждения также не очень хорошо, поскольку есть показатель ликвидности».

По словам Дмитрия Малютина, при использовании материнского капитала для уплаты первого взноса по ипотеке молодым семьям не стоит забывать о том, что банку для расчёта показателей кредита важны многие факторы: стабильная работа потенциального клиента, наличие у него автомобиля, собственных накоплений и т. д.

Семья Смирновых решила немного подкопить и добавить к маткапиталу собственные средства. «Процентную ставку в 15% на 30 лет нам не потянуть, — считает Ирина. — Накопим хотя бы 150 тыс. руб. и наконец сможем въехать в собственную квартиру!»

• ВЫГОДА

Купить квартиру — сэкономить миллион

— Выбрать квартиру трудно. Вложить в недострой? Рискованно. Уже готовое жильё — не по карману.

— Ну, зря вы так категорично. Есть возможность выбрать и найти оптимальное соотношение цены и качества. Давайте разберёмся. Что для вас важнее при выборе квартиры?

— Дом должен быть новым, квартира — просторной, у меня — семья, дети. Не хочу жить в загазованном районе: в промышленной зоне или над шумной улицей. Нужен чистый воздух, хороший вид из окна, чтобы выйти на лоджию и видеть пейзаж, а не прямоугольники стен вокруг. И ничем из этого жертвовать я не хочу.

— Законные требования, логичные. Квартира — покупка серьёзная, не на один день.

— Вот-вот. Конечно, придётся брать ипотечный кредит. На первоначальный взнос ещё наберу, но... В результате я буду 15–20 лет в долговой кабале, к тому же переплачу банку процентами стоимость ещё одной квартиры. Пару лет вообще буду оплачивать только проценты, а кредит даже убывать не будет.

— Ипотека — не единственный вариант. Вы можете получить рассрочку.

— С этого места, пожалуйста, поподробнее.

— С удовольствием. Квартира станет полностью вашей не через 15 лет, а через семь. Проценты на остаток будут увеличиваться к концу срока, когда основная сумма уже будет практически выплачена, то есть переплата будет минимальной — от 238 тыс. руб. А по банковской ипотеке, например под 12% и при договоре на 15 лет, пришлось бы заплатить только процентами 1,5–2 млн руб.

— Слишком заманчиво звучит. Не верится.

— И тем не менее. На днях мой клиент купил двухкомнатную квартиру площадью 63 кв. м в новом доме за 2 млн руб. Просторная кухня, застеклённые лоджии. Внёс 500 тыс. руб. и уже заехал. По договору о рассрочке на семь лет он заплатит сверх стоимости 298 тыс. руб. А если погасит остаток заранее — ещё меньше. Дом — по всем вашим требованиям. В посёлке Юго-Камский, на ул. Энгельса, 11. Это около 40 минут до Перми по хорошей дороге. Садик, школа — всё рядом с домом. Тут же магазин «Магнит». А из окон — вид на пруд и лес. Недалеко можно очень недорого купить участок земли под огород.

— Хочу съездить и посмотреть.

— Звоните по телефонам **203-7-999** или **277-1-121**. Рассрочку предоставляет ОАО «ЖБК-1». Можете обсудить все варианты оплаты, удобные вам. Насколько я знаю, в этом доме есть ещё несколько квартир. Желаю вам успеха и жду приглашения на новоселье!



Реклама

• ПРОБЛЕМА

«Новое аварийное жильё»

На площадке отделения Общероссийского народного фронта (ОНФ) в Пермском крае 4 августа состоялся круглый стол «Контроль за строительством и эксплуатацией домов для льготных категорий граждан». В обсуждении приняли участие представители городской администрации, краевого министерства строительства и ЖКХ, руководители фирмы-застройщика «ПАССАЖ-1», общественники и юристы.

Речь идёт о проблеме домов для детей-сирот по адресам: ул. Водников, 83; ул. Исакова, 43, 45, 49; ул. Деметьева, 52; ул. Делегатская, 35, 35а. Осенью 2014 года квартиры в этих домах купил краевой министр. Люди в них уже два месяца живут без горячей воды. Территория домов не благоустроена, асфальтированной дороги нет. В квартирах повышенная влажность, местами образовалась плесень. До сих пор у домов нет управляющих компаний. Всё это дало повод участникам круглого стола охарактеризовать дома как «новое аварийное жильё».

Дарья Эйфельд, депутат Законодательного собрания Пермского края, предложила рекомендовать министру включать в договоры с застройщиком пункт об определении управляющей компании. На взгляд юриста Станислава Шестакова, одна из основных проблем в том, что заказываются объекты, которые по закону нельзя поставить под государственный надзор. В итоге «фронтвики» поддержали эти и другие высказанные мнения и планируют подготовить предложения по комплексному решению проблемы.

newsko.ru



РАБОТНИКИ БЮДЖЕТНОЙ СФЕРЫ
скидка **10%**



ПЕНСИОНЕРЫ
скидка **5%**

**СКИДКА
НА КВАРТИРУ
от ПЗСП**



МОЛОДАЯ СЕМЬЯ
скидка **5–10%**



МНОГОДЕТНАЯ СЕМЬЯ
скидка **10%**

Срок действия акции до 31.10.15
ОАО «ПЗСП», проектные декларации и условия акции на сайте pzsp.ru

реклама

pzsp.ru
270-11-77

ПЗСП