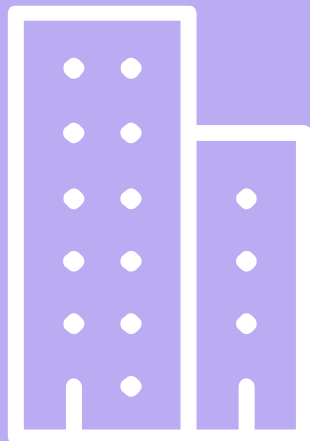


Права на недвижимость и как их получить



Собственность

- Купить
- Получить в подарок от родителей
- Получить в наследство от бабушки
- Получить в счет уплаты долга по решению суда
- Выиграть в лотерею

Аренда (наем)


- Заключение договора с компанией – **аренда**
- Заключение договора с физическим лицом – **наем**

Что может и должен собственник?

Может

- Жить сам и пригласить кого захочет
- Продать или подарить кому угодно
- Заложить в банке
- Перестроить по собственному усмотрению (соблюдая права соседей и согласовав перепланировку с БТИ, иначе будут сложности при продаже)
- Снести (собственный дом)
- Сдать в наем
- Лишиться дома в случае пожара

Должен

- Платить налог на недвижимость (в год **0,1–0,3%** от кадастровой стоимости), коммунальные и эксплуатационные платежи
- Оплачивать капитальный ремонт (**24,09 Р м² / мес.**)
- Отвечать перед соседями, если состояние квартиры создает для них проблемы (протечки, пожар)
- Дружить с соседями и не давать повода для жалоб 



Что может и должен арендатор / наниматель?

Может

- Жить в квартире
- По согласованию с наймодателем:
 - сделать ремонт
 - выбросить старую мебель
 - завести домашнее животное
 - пригласить кого-то для постоянного проживания

Должен

- Своевременно вносить плату по договору
- Вернуть квартиру собственнику в надлежащем состоянии
- Оплачивать коммунальные платежи (все или только по счетчикам – по договоренности)
- Заплатить за разбитую люстру
- Отвечать перед наймодателем за действия постоянно проживающих с ним лиц
- Периодически показывать наймодателю квартиру (по договоренности)





Преимущества покупки и аренды

Покупка (с ипотекой)

Нефинансовые

- Свое жилье
- Сделаю под себя
- Использую как хочу
- Живу с кем хочу
- Нет проблем с наймодателем

Финансовые

- Ипотечный платеж не меняется в отличие от арендной платы – она через некоторое время может превысить его
- Квартира может подорожать
- Сдавая квартиру в аренду, можно оплачивать часть ипотечного платежа

Аренда (наем)

- Поменял работу – перееду
- Захотел вид на парк – перееду
- Сосед-алкоголик – перееду
- Затопил сосед – ремонт на хозяине
- Прорвало трубу в квартире – отвечает хозяин

- Плата за аренду ниже ипотечного платежа (**42 vs 58 тыс. ₹ / мес.** – подробности далее)
- Не плачу за страхование недвижимости, жизни и здоровья (**0,1%** от цены квартиры и **0,15%** от суммы долга)
- Не плачу налог на недвижимость – **0,1%** от кадастровой стоимости (~**8 тыс. ₹ / год**)
- Не плачу за капремонт (**24,09 ₹ / м²** или **800 ₹ / мес.**)



– Недостатки покупки и аренды

Покупка (с ипотекой)

Нефинансовые

- Соседа-алкоголика не поменяешь
- Ремонт за мой счет
- Вид на парк закрывает новый дом перед окнами
- Объясняюсь с соседями при жалобах на поведение нанимателя, если он есть

Финансовые

- Квартира может подешеветь
- До погашения кредита без согласия банка не продать
- Ипотечный платеж больше аренды
- Оплачиваю страховку и налог на недвижимость, а также ремонт
- ~2% от цены риелтору за покупку

Аренда (наем)

- Договор аренды на **11** месяцев: хозяин может выселить (не продлить договор)
- Без согласия хозяина нельзя никого пригласить пожить
- Без разрешения хозяина нельзя сделать ремонт, выбросить или поменять мебель, повесить картину

- Договор аренды на **11** месяцев: хозяин может поднять аренду
- Плачу аренду – квартира остается чужой
- При подписании договора нужно сразу заплатить аванс и депозит
- Плачу комиссию риелтору за поиск квартиры



Азбука ипотеки

Ипотека

Ипотека –
кредит в банке
под залог квартиры

Первоначальный взнос

Часть цены квартиры, которую
покупатель оплачивает из собственных,
а не заемных средств

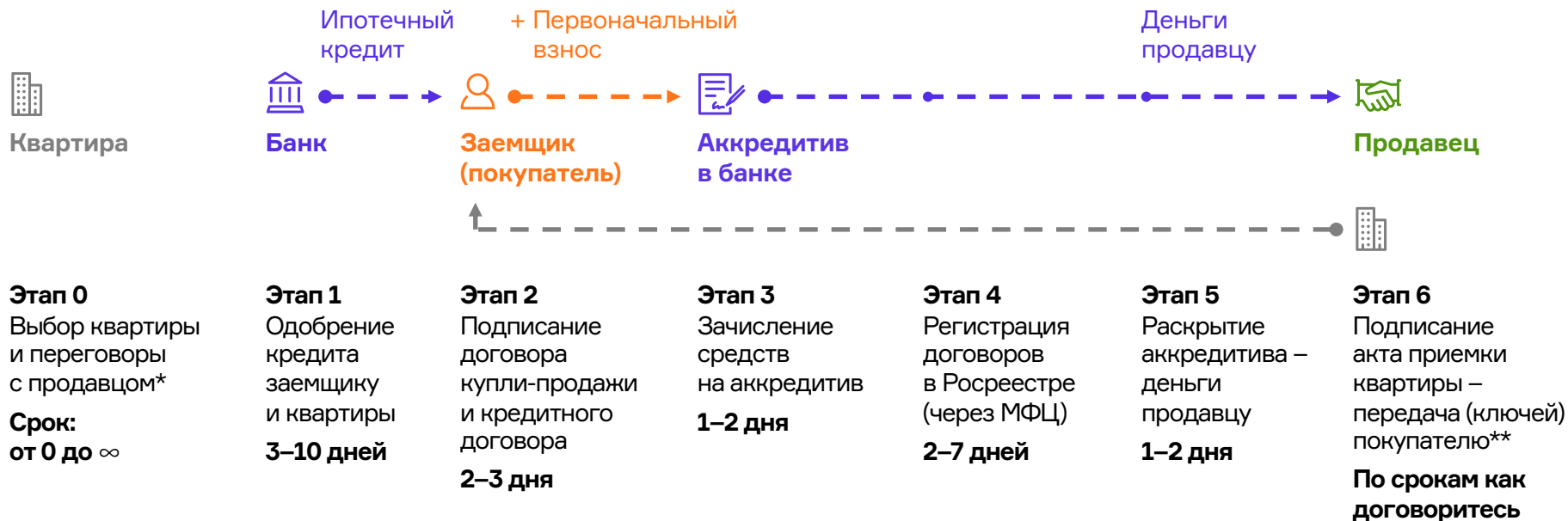
Долговая нагрузка заемщика

Отношение платежей по всем кредитам
заемщика к доходу, которым он располагает



Покупка квартиры с ипотекой

Готовое жилье (вторичный рынок)



* Для оценки технического состояния квартиры лучше привлечь эксперта

** Акт приема подтверждает, что состояние квартиры соответствует описанному в договоре и у покупателя нет претензий, а если они есть, то фиксирует их и то, как они должны быть устранены

Покупка квартиры с ипотекой

Новостройки (первичный рынок)



Чего банки хотят от заемщиков?

Типичные условия ипотечного кредитования

1

Первоначальный взнос – **более 20%** от цены квартиры

Сумма кредита – **до 80%** рыночной стоимости квартиры

!

Цена квартиры может быть выше ее рыночной стоимости (т. е. продать ее на открытом рынке по цене покупки не получится).

Такое может происходить при:

- повышении цены сделки, в которую продавцы могут закладывать дорогие отделку и/или мебель
- снижении ставки по кредиту за счет «схемного» увеличения цены покупки (на первичном рынке)



Чего банки хотят от заемщиков?

Типичные условия ипотечного кредитования

2

Отношение платежей по всем кредитам заемщика (как уже имеющимся, так и тому, который он хочет взять) к доходам, которыми он располагает, **до 50%**

!

Лучше иметь официальное подтверждение доходов
Однако банки могут учитывать и неофициальные, но ставка может быть выше

Важно платить по кредиту в срок – вся информация о просрочках хранится в Бюро кредитных историй



Несколько мифов об ипотеке...

1

Ипотека – это на всю жизнь

Банки действительно выдают ипотеку на **20–30 лет**, но если у вас появились свободные деньги, то вы можете погасить часть долга досрочно и либо снизить платеж при сохранении срока кредита, либо уменьшить срок кредита при сохранении размера платежа

2

Ипотечную квартиру нельзя продать

На самом деле ипотечную квартиру можно продать почти так же, как обычную. Иногда для этого даже не нужно разрешение банка. Если покупатель готов внести задаток для досрочного погашения долга, то сделка оформляется как стандартная продажа

! Если квартира приобреталась с использованием средств маткапитала или среди собственников есть несовершеннолетние, то потребуется одобрение органов опеки и попечительства

3

Для ипотеки нужен большой стаж работы

Требования к стажу заемщика могут различаться по банкам. Бывает, что достаточно отработать **3 месяца** на последнем месте работы при общем стаже **от 3 лет**



...и еще несколько мифов...

4

В ипотеку нельзя купить ипотечную квартиру

У некоторых банков есть специальные ипотечные программы, которые позволяют купить квартиру, заложенную в другом банке. Это занимает больше времени, чем обычная покупка в ипотеку, поскольку сначала производится погашение первоначальной ипотеки и снятие обременения, а уже потом – регистрация нового залога

5

Если будут просрочки, то банк сразу заберет квартиру

При трудностях с выплатами заемщик может обратиться к банку за реструктуризацией или ипотечными каникулами (такое право закреплено в Законе о потребительском кредите).

Банк не может обратиться в суд с взысканием, если долг по ипотеке – **менее 5%** от суммы кредита и просрочка – **менее 3 месяцев**



...И еще несколько...

6

Условия кредита и банк выбираются раз и навсегда

Кредит можно рефинансировать и сменить банк-кредитор. Если найдется банк с более выгодными условиями (например, процентная ставка ниже), то можно погасить старый кредит за счет ипотеки, оформленной в новом банке

7

Можно полностью погасить все обязательства по кредиту, отдав банку квартиру

Получив права на продажу обеспечения по кредиту, банк сможет направить вырученные от продажи квартиры средства на погашение обязательств заемщика по кредиту. Однако если остаток долга окажется больше вырученных от продажи квартиры средств, то заемщик останется должен банку

8

При разводе ипотека отходит заемщику

Если кредит взят в период брака и квартира – в общей совместной собственности, то независимо от включения второго супруга в кредитный договор, ему тоже надо будет отвечать по данному долгу, платить придется поровну



...и еще

9

Поручитель по ипотеке ничем не рискует

На самом деле, если заемщик не сможет обслуживать долг, то выплата кредита и процентов станет обязанностью поручителя

Не подписывайте поручительство «по дружбе»!

10

Ипотека под 0,1%

Банки могут предлагать ипотеку по ставкам ниже рыночных, однако недополученный за время действия пониженной ставки доход компенсируется банку застройщиком через выплату комиссии. Эта комиссия в конечном счете перекладывается на покупателя, как правило, через повышенную цену квартиры

Сравнивайте цену квартир при разных условиях покупки!

11

Банк сам может увеличить ставку по ипотеке

Ставка фиксируется в договоре и не может изменяться в одностороннем порядке. При этом договором может быть установлена и плавающая ставка – например, пока строится дом

Обязательно внимательно читайте договор, который планируете подписать!



Разбор кейса: ипотека vs аренда

Изучи. Спланируй. Действуй. Изучи.

Спланируй. Действуй. Изучи.

Изучи. Спланируй. Действуй.

Изучи. Спланируй. Действуй. Изучи.



Банк России

Финтрек

Покупка с ипотекой

Студия, 19,9 м²

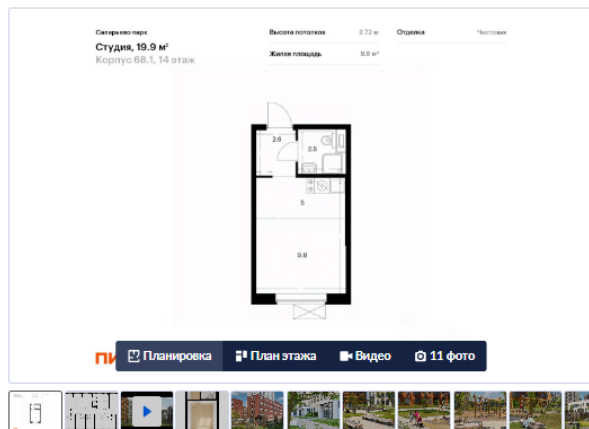
в ЖК «Саларьево парк»

Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, Саларьево Парк жилой комплекс, 68.1 [На карте](#)

▲ Саларьево 15 мин. ▲ Филатов Луг 5 мин. ▲ Прокшино 5 мин.

/// Киевское шоссе 5 км от МКАД /// Калужское шоссе 11 км от МКАД

♥ В избранное ⌵ Сравнить 🗨 📄 📷 📹 📱 📌 Пожаловаться



ЖК «Саларьево-Парк» – Студия

Площадь _____ 19,9 м²

Цена _____ 8,02 млн ₹

Цена кв. м _____ 403 тыс. ₹

Первоначальный взнос _____ 1,62 млн ₹ (20%)

Сумма кредита _____ 6,4 млн ₹

Срок кредита _____ 25 лет

Комиссия риелтора _____ ~2% от цены (160 тыс. ₹)

Страхование имущества и заемщика 18 тыс. ₹ / год

Налог на недвижимость _____ 8 тыс. ₹ / год

Мебель _____ 500 тыс. ₹

Расходы в момент покупки 2,36 млн ₹

Ипотечные программы

Первичный рынок

IT – 5%	→	37 400₽
Семейная – 6%	→	41 300₽
Господдержка – 8%	→	49 400₽
Базовая – 10%*	→	58 300₽

Вторичный рынок

Базовая – 10%*	→	58 300₽
----------------	---	---------

* Средняя ставка в I пол. 2023

Цена квартиры	8,02 млн ₽
Первоначальный взнос	1,62 млн ₽ (20%)
Сумма кредита	6,4 млн ₽
Срок кредита	25 лет

Ежемесячный платеж

IT – 5%	→	37 400₽
Семейная – 6%	→	41 300₽
Господдержка – 8%	→	49 400₽
Базовая – 10%*	→	58 300₽



Банк России



Аренда

Студия, 23 м²

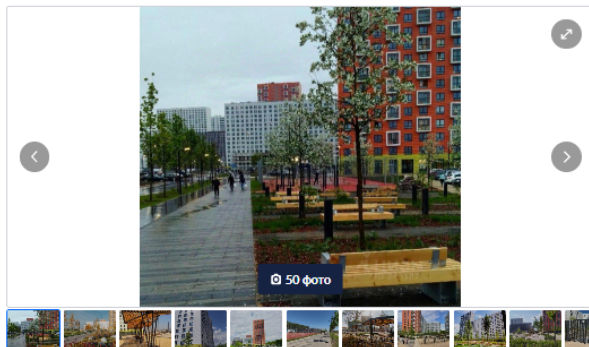
в ЖК «Саларьево парк»

Москва, НАО (Новомосковский), Московский поселение, ул. Саларьевская, 10к1 [На карте](#)

Саларьево 11 мин. Румянцово 26 мин. Филатов Луг 30 мин.

Киевское шоссе 3 км от МКАД Сколковское шоссе 13 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



ЖК «Саларьево-Парк» – Студия

Площадь _____ 23 м²

Аренда _____ 42 тыс. ₽ / мес.

Залог _____ 42 тыс. ₽

Предоплата _____ 42 тыс. ₽

Комиссия риелтора _____ 42 тыс. ₽

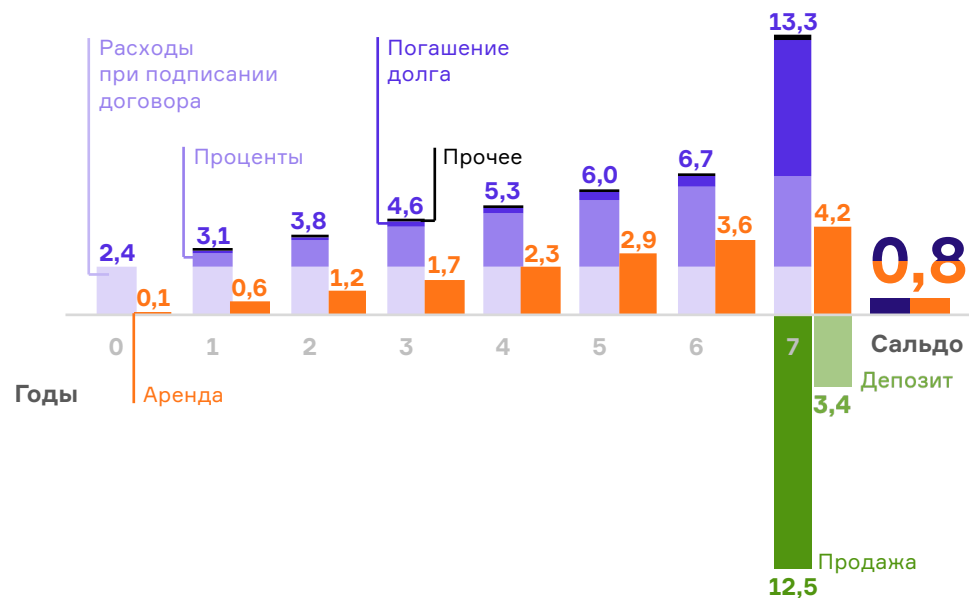
Оплата ЖКУ _____ 0* ₽

**Расходы в момент
заключения договора аренды 126 тыс. ₽**

* Как правило, коммунальные платежи оплачиваются дополнительно к арендной плате

Аренда vs ипотека – квартира подорожала

млн ₽



Ипотека
58 300
₽ / мес.

Допущения:

- Через 7 лет квартира продается, и долг гасится
- Цена квартиры росла в среднем на 6,5% в год

Аренда
42 000
₽ / мес.

- +5% в год
- Первоначальный взнос и разница платежей по ипотеке и аренде – на депозит
- Ставка депозита – 6% в год

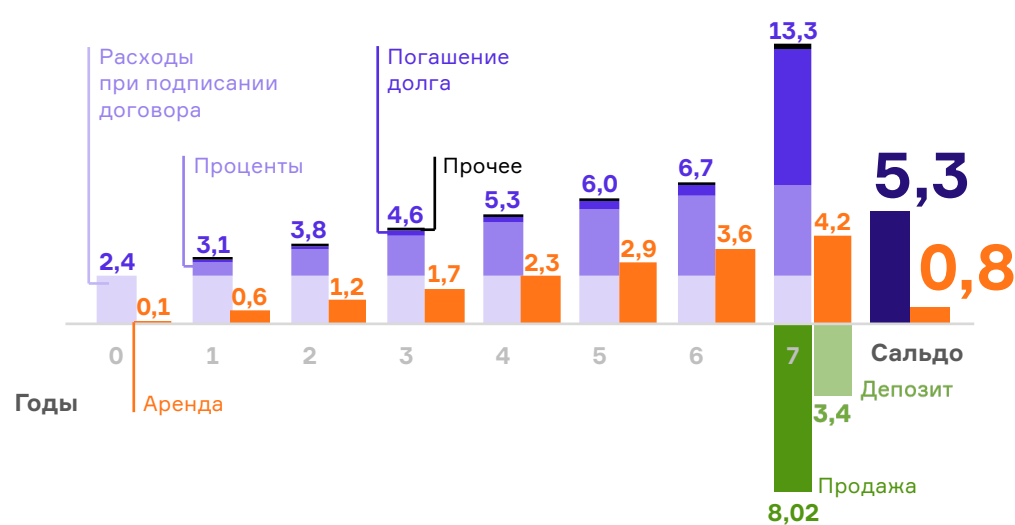


Банк России



Аренда vs ипотека – квартира не подорожала

млн ₽



Ипотека
58 300
₽ / мес.

Допущения:

- Через 7 лет квартира продается, и долг гасится
- Цена квартиры с момента покупки не изменилась

Аренда
42 000
₽ / мес.

- +5% в год
- Первоначальный взнос и разница платежей по ипотеке и аренде – на депозит
- Ставка депозита – 6% в год

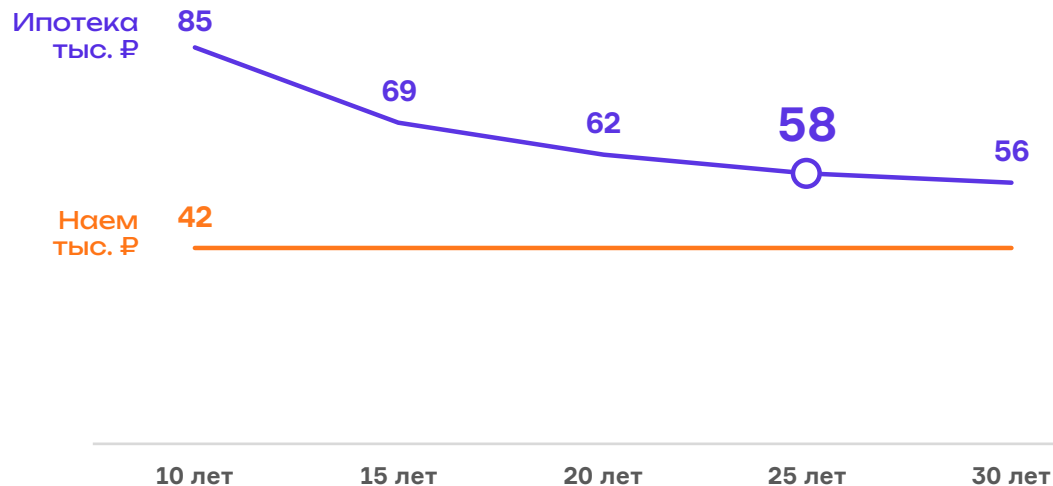


Банк России



Управляй ипотекой: срок кредита

Чем больше срок кредита,
тем меньше платеж по ипотеке

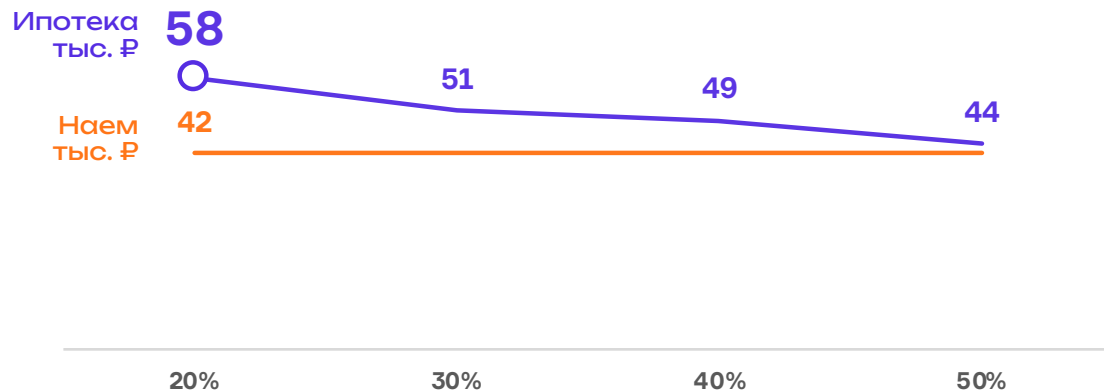


Первоначальный взнос _____ **20%**

Ставка по ипотеке _____ **10%**

Управляй ипотекой: первоначальный взнос

Чем больше первоначальный взнос,
тем меньше платеж по ипотеке



Срок кредита _____ **25 лет**

Ставка по ипотеке _____ **10%**

Аренда VS ипотека:

**МОЖНО
УЧИТЫВАТЬ**

- Арендная плата растет со временем, а ипотечный платеж – нет
- Возможность рефинансирования ипотеки со снижением процентной ставки и платежа
- Цена, за которую собственник сможет продать квартиру, может как вырасти, так и снизиться (в кризисные периоды)
- Возможность погасить ипотеку досрочно
- Погашение долга в ипотечном платеже
- Налоги собственника и дополнительные расходы по ипотеке
- Налоговый вычет при покупке и на проценты по ипотеке



Напоследок: не забудьте!

Купив или арендовав квартиру,
не только наслаждайтесь правами,
но и не забывайте об обязанностях



Преимущества и недостатки аренды и покупки
квартиры определяют ваши личные планы,
предпочтения и возможности



Будущее не угадать! В своих финансовых прогнозах
не стремитесь учесть всё на свете – определитесь
с самым главным и наиболее вероятным **для вас**

