

## КУДА СКАЧЕТ ИНФЛЯЦИЯ

Стоимость минимального набора из 112 основных продуктов питания, входящих в столичную потребительскую корзину, с начала года увеличилась на 14,4 процента. Теперь она составляет 1722 рубля 99 копеек в расчете на одного человека в месяц. Такие данные сообщили в Департаменте продовольственных ресурсов города Москвы.

Напомним, что в этой корзине самые необходимые и наиболее популярные в столице продукты питания. Деликатесы – такие, как сырокопченая колбаса и сырокопчености, рыбные деликатесы, икра осетровых и лососевых, фруктовые соки, фрукты тропического происхождения, шоколад и др. – в список этих продуктов не входят.

Впрочем, по оценке экспертов, если сравнивать с другими регионами, то в Москве произошел не самый высокий скачок инфляции на продовольственном рынке. Например, в Санкт-Петербурге цена продуктовой корзины за этот же период подскочила на 16,5 процента (до 1536 рублей 3 копейки). А в среднем по России увеличилась на 15 процентов, составив 1401 рубль 3 копейки. Во всех регионах РФ удорожание продуктов питания, пользующихся ежедневным спросом и входящих в потребительскую корзину, выше уровня инфляции по продовольствию в целом. То есть, проще говоря, их подорожание идет опережающим темпом. Если тенденция продолжится теми же темпами, прогнозируют экс-

парты, то скоро Россия по росту цен на продукты питания догонит свою столицу.

Как ни парадоксально, хотя рост стоимости продуктов питания в Москве ниже, чем в других регионах России, в среднем цены на продукты выше. Московский индекс роста потребительских цен по продовольственным ресурсам города Москвы это объясняет так: у москвичей более высокий уровень доходов, что обуславливает более высокий, чем в среднем по РФ, рост спроса на многие дорогостоящие виды продуктов, которые не входят в потребительскую корзину.



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

Жителей столицы немало раздражает отсутствие достоверной информации о производителях товаров и ценах. Это недавно выяснил Департамент потребительского рынка и услуг правительства Москвы, подведя итоги своей телефонной «книжки жалоб и предложений».

УПРАВА  
НА ТОРГОВЛЮ

Как сообщил «МС» начальник управления защиты прав потребителей Александр Симаков, за 6 месяцев нынешнего года на линию оперативной связи с потребителями поступило 1200 звонков от возмущенных горожан. Это на 100 звонков больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Работа предприятий розничной торговли вызывает нарекания у 80 процентов звонящих. При этом большинство из них жалуются на непродоволь-

ственные товары: бытовую технику (79 процентов), обувь (15 процентов), а также на мебель, одежду и парфюмерию.

И только у 8 процентов обратившихся на прямую потребительскую линию москвичей есть претензии к качеству и безопасности продуктов питания. Около 7 процентов позвонивших недовольны организацией торгового процесса. А именно тем, что стоимость, указанная в ценнике, не соответствует реальной.

Службами быта недовольны 39 процентов обращающихся в Департамент потребительского рынка и услуг по его прямой линии. В основном люди высказывают претензии к сервисным центрам по ремонту мобильных телефонов, компьютеров и другой сложной техники.

А теперь о том, куда жаловаться на плохую организацию торговли и предоставление услуг. Сделать это, сообщили в Департаменте потребительского рынка и услуг, можно по телефонам 200-4852, 200-3697 и 203-5657

Системное внедрение ипотеки в Москве началось в 1998 году. За семь истекших лет число банков, предоставляющих ипотечные кредиты, увеличилось не менее чем в 2,5-3 раза.

Конечно, ипотечный кредит предоставляется не каждому москвичу.

Как правило, в предоставлении кредита отказывают только в четырех случаях. Во-первых, если у потенциального заемщика нестабильный доход. Для банка стабильность дохода – гарантия регулярной выплаты процентов по кредиту. Во-вторых, если у заемщика незаконный доход. Банку важно, чтобы источник дохода был чист перед УК РФ. В-третьих, если заемщик часто меняет работу и у него нет продолжительного трудового стажа (для банка это информация к размышлению о том, что клиент не может расплачиваться по кредиту). Наконец, если с потенциальным заемщиком отказывается иметь дело страховая компания. Отказаться же последняя может, если, например, работа у человека связана с профессиональным риском или его квартира – самый распространенный залог по кредиту – находится в аварийном либо ветхом доме.

Для всех остальных ипотечный кредит – вещь вполне реальная. Более того, многие банки уже разрабатывают собственные схемы работы с заемщиком, существенно ипотеку упрощающие.

## ЧТО СДЕЛАНО

Как предоставляется ипотечный кредит? Обязательно под залог недвижимости – строений жилого назначения (квартира, дом, дача и др.). Если залога недвижимости нет, кредит де-юре не является ипотечным.

Банки не предоставляют кредит на все 100 процентов ипотеки. Часть суммы приобретаемой по ипотечному кредитованию квартиры заемщик должен внести из собственных средств. Для банка это свидетельство того, что он имеет дело с серьезным и ответственным клиентом, умеющим не только в долг брать, но и быть способным к систематическому накоплению своих трудовых «копеечек».

Впрочем, за последние год-полтора московские банки серьезно подобрали к москвичам. Раньше они открывали кредитную линию не более чем на 70 процентов стоимости ипотеки, требуя, чтобы взнос самого заемщика составлял остальные 30 процентов. Теперь многие банки снизили взнос заемщика до 20 процентов, а некоторые и вовсе готовы ограничить свой аппетит 15-10 процентами.

Увеличился объем ипотечного кредита. Вместо минимальных 5

тысяч и максимальных 150 тысяч у.е. еще 2-3 года назад в большинстве ипотечных банков теперь можно получить от 10 тысяч (минимум) до 400-450 (максимум) тысяч у.е. А в иных банках планка максимума поднята даже за 500 тысяч у.е.

Но что едва ли не самое отрадное для любого заемщика, банки пошли на снижение процентов по ипотечному кредиту. Пару лет назад пользование кредитом обходилось в 15-18 процентов годовых в валюте и 19-25 процентов в рублях. Примерно с конца прошлого года ставки понизились соответственно до 10-13 и 15-16 процентов. Более того, аналитики Ассоциации российских банков (АРБ) прогнозируют к началу будущего года дальнейшее (впрочем, не очень значительное) понижение процентов по ипотечному кредитованию.

Про ипотеку в России в целом, в российской столице в частности сказано немало. В основном ругают неразвитость этой самой ипотеки. Ну а раз неразвита, изобретаются различные схемы, которые, мол, помогут ей наконец развиться. Однако, если взглянуть на вещи трезвыми глазами, число заемщиков, вступающих в договорные отношения с банками на рынке ипотечного кредитования, растет.

## ИПОТЕКА – ЭТО ПРОСТО

Проще стало и с документами, и со сроками, необходимыми для оформления кредита. Что касается документов, то число таковых изрядно уменьшилось. От прежних 5-6 различных справок (а в некоторых банках и 9-10), теперь повсеместно требуется только справка с работы о доходах по форме 2-НДФЛ – если зарплата у заемщика «белая». Что касается заемщиков с «цветными» («серыми», «черными» и прочими) доходами, то справку 2-НДФЛ ему может заменить официальное письмо-подтверждение компании (предприятия, организации и др.), заверенное подписью ее руководителя. То же упрощение – со сроками. Еще год назад срок рассмотрения заявки банком составлял 7-20 дней. Сейчас практически повсеместно – не более 3-5 дней. Ну а если заемщик уже подобрал себе квартиру и собрал все необходимые документы, банк может принять решение о предоставлении кредита вообще молниеносно – всего за 1-2 дня.

Наконец, произошло то, о чем шла речь все пореформенные годы, – увеличились сроки ипотечного кредитования. Ныне эти сроки, как правило, составляют 10-15 лет. Некоторые же банки соглашаются открывать кредит-

но-ипотечную линию и на более длительный срок – до 20 лет. Что это, собственно, дает? Прежде всего уменьшает размер ежемесячных платежей. Для многих заемщиков со средним достатком, согласимся, это немаловажно.

## ЧТО ДЕЛАТЬ

Для каких же целей можно воспользоваться ипотекой? Таких тоже несколько.

Во-первых, для улучшения жилищных условий. Это относится к тем, у кого уже есть квартира (комната в коммуналке) в Москве, но из нее хотелось бы выехать в жилье большей площади. Такому заемщику стоимость имеющегося жилья банк засчитывает как первый взнос по ипотеке. Обе сделки – продажа старого жилья банку и покупка новой квартиры – проводятся в один день.

Во-вторых, для улучшения жилищных условий. Это относится к тем, у кого уже есть квартира (комната в коммуналке) в Москве, но из нее хотелось бы выехать в жилье большей площади. Такому заемщику стоимость имеющегося жилья банк засчитывает как первый взнос по ипотеке. Обе сделки – продажа старого жилья банку и покупка новой квартиры – проводятся в один день.

Случай второй: потребительский ипотечный кредит. Последние год-полтора банки открывают его, кажется, на что ни попадая, будь то приобретение недвижимости (дача, вложение средств в долевого строительство и т.д.) или покупка движимого имущества (автомобиль, холодильник, мебель и пр.). Таким кредитом можно даже проинвестировать свое

право собственности), и без него. Приобретаемый по ипотеке участок может быть как с уже построенным или недостроенным домом, так и вообще пустым. Ипотечный кредит на покупку земельного участка можно получить даже в том случае, если этот участок не зарегистрирован в государственном реестре. Это совсем новый ипотечный продукт, который московские банки начали осваивать примерно с конца прошлого года.

Случай третий: потребительский ипотечный кредит. Последние год-полтора банки открывают его, кажется, на что ни попадая, будь то приобретение недвижимости (дача, вложение средств в долевого строительство и т.д.) или покупка движимого имущества (автомобиль, холодильник, мебель и пр.). Таким кредитом можно даже проинвестировать свое

право собственности), и без него. Приобретаемый по ипотеке участок может быть как с уже построенным или недостроенным домом, так и вообще пустым. Ипотечный кредит на покупку земельного участка можно получить даже в том случае, если этот участок не зарегистрирован в государственном реестре. Это совсем новый ипотечный продукт, который московские банки начали осваивать примерно с конца прошлого года.

Случай третий: потребительский ипотечный кредит. Последние год-полтора банки открывают его, кажется, на что ни попадая, будь то приобретение недвижимости (дача, вложение средств в долевого строительства и т.д.) или покупка движимого имущества (автомобиль, холодильник, мебель и пр.). Таким кредитом можно даже проинвестировать свое

право собственности), и без него. Приобретаемый по ипотеке участок может быть как с уже построенным или недостроенным домом, так и вообще пустым. Ипотечный кредит на покупку земельного участка можно получить даже в том случае, если этот участок не зарегистрирован в государственном реестре. Это совсем новый ипотечный продукт, который московские банки начали осваивать примерно с конца прошлого года.

Случай третий: потребительский ипотечный кредит. Последние год-полтора банки открывают его, кажется, на что ни попадая, будь то приобретение недвижимости (дача, вложение средств в долевого строительства и т.д.) или покупка движимого имущества (автомобиль, холодильник, мебель и пр.). Таким кредитом можно даже проинвестировать свое

образование. Банк не волнует, на что потрачены его деньги – ведь в залоге у него квартира или иная недвижимость заемщика. При этом заемщик защищен юридически: он остается собственником квартиры и продолжает в ней проживать. Правда, без права ее продавать или дарить – до тех пор, пока не погашен кредит. Ведь квартира заложена банку.

Наконец, на какой по объему кредит может рассчитывать заемщик? Как правило, ориентиры примерно следующие: каков доход в рублях, таков и объем кредита в у.е. Иными словами, если, допустим, мой годовой доход (указанный в справке по форме 2-НДФЛ) составляет 400 тысяч рублей, рассчитывать я могу на 400 тысяч у.е. Впрочем, как говорится, возможны варианты: ведь в каждом банке своя методика расчета, порой довольно сложная.

## УЗЕЛКИ НА ПАМЯТЬ

Узелок первый – из разряда, как говорится, хороших. Среди плюсов ипотечного кредита – то, что проценты по нему не подлежат налогообложению. Кроме того, при покупке квартиры по ипотеке заемщик имеет право еще и на такую льготу – имущественный налоговый вычет (невзимая-

мый подоходный налог) в размере стоимости купленной квартиры (но не более 1 миллиона рублей). Это предусмотрено статьей 220 НК РФ.

Второй узелок – то, о чем банкиры обычно помалкивают, но с чем всегда сталкивается заемщик. Речь о том, что кроме суммы кредита и процентов по нему во всех без исключения банках заемщику обязательно нужно нести те или иные дополнительные расходы, связанные с обслуживанием ипотеки. Между тем по соответствующим услугам набегают довольно солидная сумма: банку придется заплатить дополнительно 3-4, а то и все 5 процентов от общей стоимости квартиры.

Во-первых, с меня как заемщика начнут драть шкуру уже на этапе запроса. Это сбор за рассмотрение самой заявки, а именно за то, что банк определит мою кредитоспособность и решит, открывать кредитную линию или нет. Некоторые банки, впрочем, денег за такую услугу не берут. Но их в столице меньшинство.

Далее последует этап оформления кредита. На нем требуется заверить договор ипотеки у государственного нотариуса. Не верите, памятуя о том, что с 1 янва-

Наконец, надо оплачивать и услуги по перечислению денег. Предоставляя ипотеку, банк может взять комиссионные за выдачу кредита. Комиссия составляет 1 процент от суммы кредита наличными (по безналу – 0,5 процента). Далее – комиссия за определение подлинности купюр. Поскольку первоначальный взнос заемщик платит обязательно наличными, банки проверяют их подлинность. Это еще 0,1 процента от суммы кредита. Кроме того, предстоят расходы по конвертации наличных, если оплачивается в рублях кредит, взятый в долларах: это обойдется заемщику в 0,5-1,5 процента от суммы кредита. А завершится все потерями при погашении кредитной задолженности: банки могут брать деньги за то, что переводят платежи с одного счета на другой. Сборы могут составить до 1 процента от суммы платежа.

Но и это, оказывается, не все. Ведь ипотека в любой ее форме обязательно требует страховки. Застраховать могут мою жизнь, квартиру, права собственности при покупке вторичного жилья и т.д. Ежегодные взносы по страховому договору мне как заемщику обойдутся в 0,8-1,7 процента от стоимости приобретаемого жилья.

Дорого, конечно, зато оправданно и необходимо – и банку, и мне лично. Банк желает быть уверен, что залог, что бы с ним ни случилось, застрахован. Тогда меня, заемщика, потеряя я, допустим, трудоспособность, не придется выбрасывать из квартиры: в этом случае выплачивать кредит будет страховая компания. Для меня же это важно тем, что в случае, например, моей смерти квартира останется моим наследником, а задолженность перед банком погасит опять же страховая компания. И она же не даст мне остаться один на один с проблемами, если, скажем, ипотечная квартира окажется, не дай бог, разрушена. Страховщики погасят мою задолженность перед банком, а он передаст мне в собственность то, что осталось от этой квартиры.

Такова-то она, механика ипотеки. И начав в ней более или менее разбираться, вдруг понимаешь: ипотека – это просто. Иное дело решать – отвязываться или нет на участие в ней.

Впрочем, если верить банкирам, игра стоит свеч. В подкрепление этого тезиса в АРБ приводят такую информацию к размышлению. Жилье, приобретенное с помощью ипотеки лет пять-шесть назад, ныне стоит в 2-2,5 раза дороже. Что касается дня нынешнего, то сейчас цены на жилье медленно, но неуклонно ползут вверх. То же сулит и год следующий.