

# ОБМЕН И ИПОТЕКА НАШЛИ ДРУГ ДРУГА

В последнее время появилось несколько новых программ от банков и риэлторов, которые предлагают вначале купить новую квартиру, а потом продать свою старую. Предложение в условиях роста цен более чем актуальное и интересное многим уфимцам. Далеко не каждый россиянин может приобрести квартиру, заплатив за нее всю цену полностью, или же улучшить свои жилищные условия, не ожидая в течение десятилетий помощи государства в рамках программы по переселению очередников. Спрос рождает предложение: банкиры и риэлторы, объединившись, нашли выход из сложившейся ситуации и предложили новую услугу – обмен квартиры с помощью ипотечного кредита.

Большинство банков уже оценили выгоду таких сделок и могут при желании провести их даже в течение одного дня. Если вы задумали улучшить свои жилищные условия и хотите приобрести квартиру на вторичном рынке жилья, то такая схема возможна. Проводится так называемая сделка одного дня, когда вы продаете свою старую квартиру и покупаете новую в один и тот же день. Недостающую разницу в стоимости вы и берете в кредит у банка.

## Традиционные схемы

Обменять квартиру с помощью ипотеки сейчас может практически любой риэлтор. В принципе, это обычная альтернативная сделка, только с использованием не личных средств, а заемных. Поэтому технология проведения обмена с использованием ипотеки ничем не отличается от технологии проведения альтернативной сделки. На сегодняшний день многие агентства недвижимости работают с клиентами, которые хотят обменять свою квартиру с помощью ипотеки. Клиент вправе сам выбирать агентство недвижимости, условия работы которого для него наиболее привлекательны, равно как и банк, куда он обратится за ипотечным кредитом.

Вначале клиент заключает договор с агентством недвижимости, которое, в свою очередь, поможет подобрать нужный банк. Затем клиент собирает документы, которые риэлторы направляют в банк. После этого наступает период ожидания: одобрит ли банк предоставление кредита. Если кредитное учреждение согласится предоставить средства, то же самое агентство недвижимости займется поиском нужной квартиры. Остается согласовать с банком выбранный вариант, заключить договор, застраховаться и в течение полугода продать старую квартиру – сделка готова.

## Плюсы и минусы

Преимущества такой схемы налицо. Основной плюс в данной схеме – это то, что человек улучшит свои жилищные условия и переедет в новую квартиру уже сегодня, а не через десять лет, после того как накопит необходимую сумму. Помимо этого фактора, можно выделить четыре основных достоинства ипотечного обмена.

Во-первых, не нужно с помощью каких-то особых усилий удерживать сделку от распада. Ведь при стандартной альтернативе вам нужно найти продавца квартиры и еще покупателя на свою, а затем провести сделку одновременно. На сегодняшнем рынке сделать это, мягко говоря, сложно.

Во-вторых, цена новой квартиры фиксируется при покупке, и покупатель защищен от роста стоимости жилья.

В-третьих, у него появляется возможность переехать в новую квартиру, сделать там ремонт и выписаться из старой.

В-четвертых, он может продать предыдущую квартиру по истечении полугода.

Старую квартиру можно подержать до окончания 6 месяцев, выделенных банком, и это позволит компенсировать, а может и полностью возместить расходы, связанные с выда-

чей кредита, уплатить начисленные за 6 месяцев проценты. При этом в течение срока, отведенного на продажу имеющейся недвижимости, кредит не гасится аннуитетными платежами; вместо этого на него начисляются процен-

турипу ипотечному покупателю по разным причинам, среди которых сбор дополнительных документов, показ полной стоимости продаваемого объекта, если речь идет о квартире, находящейся в собственности менее 3 лет. Кроме того, при продаже данного объекта продавец обязан заплатить налог с суммы, превышающей 1 млн. рублей.

Учитывая сегодняшние цены, сумма налога получается весьма существенной. Также сокращается количество вариантов, которые можно было бы рассматривать в качестве альтернативных.

При этом существует определенный лаг между согласием банка на выдачу кредита и поиском новой квартиры, за который цены на рынке могут серьезно вырасти, и клиенту необходимо будет доплатить за покупаемый объект больше, чем он рассчитывал. Кроме того, у него появляются и дополнительные расходы

на оформление кредита, оплату услуг оценочной компании и страховщиков.

Однако у такой схемы улучшения жилищных условий есть и свои минусы. В частности, при поиске квартиры необходимо учитывать требования банков, предъявляемые к квартире.

При этом не каждый продавец готов продать



**Флерор Галлямов, Председатель  
Правления ОАО «Башккомснаббанк»:**

– Ипотека, на мой взгляд, это действительно реальный шанс решить жилищную проблему для многих россиян. Учитывая сегодняшние высокие цены на жилье и их стремительный рост, шанс, пожалуй, единственный. Накопить денег на покупку квартиры практически невозможно, да это и невыгодно с экономической точки зрения: покупая жилье в ипотеку, вы страхуете себя от дальнейшего роста цен, а условия предоставления ипотечных кредитов сегодня уже весьма хороши.

Стоит помнить и о том, что ипотека предоставляет массу возможностей. С помощью ипотечного кредита можно ведь не только приобрести квартиру, но и улучшить свои жилищные условия, обменяв имеющуюся жилье на новое. В этом случае и сумма кредита, и размер ежемесячных выплат, и требования к доходу будут не столь значительными. Кроме того, сегодня уже существует немало ипотечных программ и постоянно появляются новые. Так что если какой-то кредитный «продукт» вам по каким-то причинам не подходит, вполне возможно, что другая программа окажется подходящей.

Мое мнение – за ипотекой будущее. И в Башккомснаббанке отношение к ипотечному кредитованию очень положительное. Мы постоянно развиваем это направление, совершенствуем сервис, спектр услуг и находимся, что с нашей помощью многие граждане смогут приобрести долгожданную квартиру – свою и сегодня.

ты, которые, как и большая часть основного долга, выплачиваются при продаже имеющейся квартиры.

Однако у такой схемы улучшения жилищных условий есть и свои минусы. В частности, при поиске квартиры необходимо учитывать требования банков, предъявляемые к квартире.

При этом не каждый продавец готов продать со временем только улучшить