Отримання молодіжного кредиту на житло в Україні, як гра в рулетку з державою – теоретично кредит на квартиру для молодої сім'ї під 0-3% річних доступний, але на практиці майже всі родини потрапляють у фінансову кабалу. Як цього уникнути і як правильно скористатися програмами молодіжного кредитування читайте у цій статті.

Дві програми

Взяти молодіжний кредит на купівлю житла можна за допомогою двох програм, які курирує Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (Молодіжний фонд). Перша з них під назвою «Пільгове довгострокове кредитування» має на увазі купівлю квартири з мінімальним першим внеском (6%) і розстрочкою залишилася 94% вартості на 30 років під 3% річних.

Якщо в родині з'являються діти, то позичальники можуть розраховувати на додаткові пільги. Приміром, одна дитина дає право на безпроцентний кредит, другий дозволяє зменшити суму повернення по позиці на 25%, а виховання трьох і більше малюків дає батькам право знизити суму повернення кредиту Молодіжному фонду ще на 50%. Іншими словами, квартира обійдеться багатодітній родині за півціни, при цьому сам кредит буде безвідсотковим. Кошти на «іпотечну казку» для українських сімей виділяються з місцевих і держбюджетів.

Друга програма, іменована «Часткова компенсація відсотків по кредитах молодим сім'ям», передбачає купівлю нерухомості за участю банку. У цьому випадку позичальник бере іпотечний кредит на придбання нерухомості, левову частку відсотків якого,

виплачує держава.

Однак розраховувати на хороми не варто. При розрахунку суми кредиту, що надається оперують такими термінами як «нормативна площа» та «нормативна вартість квадратного метра». Згідно з даними Мінрегіонбуду, на одну персону передбачено 21 кв. м загальної площі та ще 20 кв. м на сім'ю. Іншими словами, сім'я з трьох чоловік може розраховувати на житло площею 83 кв. м, тоді як за зайві метри доведеться доплачувати самостійно.

«Нормативна вартість квадратного метра» розраховується виходячи із собівартості будівництва і рентабельності забудовника в 7%. Враховуючи, що багато будівельних компаній не згодні працювати на мінімальних прибутки і встановлюють більш високі ціни на житло, різницю між реальною та нормативною вартістю квадратного метра житла, яка часто складає 1,5-2 рази, також пропонується заплатити покупцеві.

Позичальників рейтингом за дітям

Отримати молодіжний кредит не просто. Відповідно до вимог фонду, на допомогу можуть розраховувати або молоді сім'ї, або самотні люди у віці до 35 років. Як розповів голова правління Фонду Валерій Омельчук, головною проблемою, з якою стикається левова частка потенційних позичальників, є наявність документа з районної державної адміністрації про те, що людина стоїть на квартирній черзі.

Потрапити до заповітного списку можна тільки в тому випадку, якщо людина проживає в скрутних умовах, тобто на нього припадає лише близько 7 кв. м житлової площі. Іншими словами, якщо у квартирі житловою площею 30 кв. м прописано четверо людей, то на чергу поставлять. Крім того, отримати кредит на купівлю житла в конкретному місті можуть тільки ті люди, які стоять на черзі в цьому ж населеному пункті.

У Фонді кажуть, що дуже часто до них звертаються молоді жителі з регіонів, які, проживши кілька років у столиці і, знайшовши хорошу роботу, хочуть отримати молодіжний кредит на купівлю житла, однак, як правило, їм у цьому відмовляють.

Останні роки чергу формується за так званою рейтинговою системою, згідно з якою кожному черговику присвоюються певну кількість балів, які і визначають його місце у списку. Однак позиції кожного потенційного позичальника періодично змінюються. Приміром, людина може стояти в черзі у другій сотні, а після народження близнят його рейтинг збільшується, і він може значно просунутися вперед.

Підводні течії

Однак все це лише в теорії. На практиці молодіжне кредитування має безліч «підводних каменів», при цьому права власника, придбаної за тією або іншою схемою квартири, абсолютно не захищені. На підтвердження того недавно почали з'являтися і реальні приклади. Так, великий скандал вибухнув по процесу будівництва пільгового будинку в

смт Буча по вул. Тарасівській, 8-а.

Покупцям квартир по молодіжним програмам слід бути готовим до того, що за кожен квадратний метр з-за різкого стрибка цін на будівельні матеріали і подорожчання будівельних робіт доведеться доплатити 15-20% і більше.

Невдоволення жителів викликав той факт, що вартість квадратного метра суттєво підвищили, аргументуючи це подорожчанням будівельних матеріалів. Власники апартаментів вказували і на той факт, що забудовник здав будинок в експлуатацію на два роки пізніше терміну. Крім того, через проблеми з його реєстрацією в державних структурах, будинок не був підключений до водо-, газопостачання та електрики.

Глава Міжнародної ліги захисту прав громадян України Едуард Багіров зазначає, що багато сімей самі були в цьому винні. «Більшість молодих людей неуважно читають договору, а потім стикаються з цілою низкою труднощів», – говорить експерт.

При цьому він відзначає, що в 95% випадків покупцям, дійсно, доведеться доплатити за квадратний метр житла 15-20% і більше. В основному це пов'язано з двома причинами – різким стрибком цін на будівельні матеріали і подорожчанням робіт. Можливості підвищення 1 кв. м житла забудовники часто прописують у договорах, покупці ж часто не звертають на це увагу або сподівається «на краще», говорить пан Багіров.

А ось, щоб не потрапити в фінансову кабалу до банку, слід звернути увагу на те, передбачають Чи фінустанови в договорах іпотеки, наприклад, підвищення процентної ставки в разі коливання курсу іноземної валюти або нестабільної політичної ситуації в країні. Едуард Багіров радить всім неуважним за допомогою кваліфікованого юриста провести правовий аудит раніше підписаного договору, і якщо в документі будуть знайдені пункти, які суперечать правам людини, то змінити умови угоди на свою користь.

Виконавчий директор компанії Real Estate Solutions Андрій Борщ застерігає позичальників і ще про одну небезпеку отримання кредиту за схемою часткової компенсації відсотків. Справа в тому, що якщо держава не зможе на черговий рік забезпечити Молодіжний фонд коштами, то всі зобов'язання перед банками будуть виконувати вже самі позичальники. Враховуючи, що більшість з них – молоді люди, які, як правило, не мають великих доходів, подібна ситуація може виявитися критичною.

гнітюча картина

Але навіть дуже уважним сім'ям отримати довгоочікуваний кредит вдасться далеко не завжди. У Державному фонді сприяння молодіжному житловому будівництву зізнаються, що зараз на черзі стоїть близько 20 тис. бажаючих отримати пільговий кредит. Для порівняння: за весь час роботи фонду – близько 10 років було видано близько 29 тис. позик. Виходячи з цього, можна припустити, що деякі молоді люди, які зараз стоять черги не встигнуть отримати кредит до заповітної дати – свого 35-річчя.

Якщо держава не зможе на черговий рік забезпечити Молодіжний фонд коштами, то всі зобов'язання перед банками будуть виконувати вже самі позичальники.

Не виключено, що в нинішньому році кошти отримають одиничні позичальники. Валерій Омельчук говорить, що цього року в державному бюджеті не передбачено коштів на програму пільгового довгострокового кредитування, тому сподіватися можна лише на місцеві бюджети. Однак, навряд чи, їх вистачить на велику кількість бажаючих. Лідер надання позик – Луганська область у цьому році виділить лише близько 5 млн грн.

На реалізацію програми з часткової компенсації відсотків за кредитами в цьому році передбачено близько 50 млн грн. Аналогічну суму минулого тижня надав Кабінет Міністрів України, який направив на ці цілі кошти зі Стабілізаційного фонду. Усі гроші підуть на обслуговування вже виданих кредитів, а на нових позичальників їх, судячи з усього, не вистачить.

Документи для отримання пільгового довгострокового кредитування:

* заяву про надання кредиту;
* Довідка про перебування на квартирній черзі або документи, що підтверджують необхідність поліпшення житлових умов для кандидатів, які постійно проживають в селі;
* Довідка про склад сім'ї;
* Копія свідоцтва про шлюб, паспортні дані;

* Копія довідки про присвоєння ідентифікаційного коду;
* Копія свідоцтва про народження дитини (дітей);
* Документи, що підтверджують платоспроможність (довідка з місця роботи дорослих членів сім'ї, у разі потреби – договір поруки, інші документи, що підтверджують доходи);
* Акт про незалежну оцінку об'єкта купівлі-продажу нерухомості;
* Кандидат на отримання кредиту на будівництво (реконструкцію) індивідуального житлового будинку, крім перерахованих вище документів, надає паспорт будівництва, який видається місцевими органами архітектури, затверджений кошторис будівництва.

Документи для отримання часткової компенсації відсотків по кредитах молодим сім'ям

* заяву про надання часткової компенсації;
* Довідка про склад сім'ї;
* Копія свідоцтва про шлюб, паспортні дані;
* Копія свідоцтва про народження дитини (дітей);
* Копія довідки про присвоєння ідентифікаційного коду;
* Довідка про перебування на квартирному обліку.

Документи, що надаються напередодні перед отриманням рішення про часткову компенсацію відсотків за кредитами

* копія кредитного договору, завіреного комерційним банком, який видав кредит;

* Копія договору з будівельною компанією (підрядником) на будівництво (реконструкцію) або копія договору про участь у Фонді фінансування будівництвом або нотаріально завірена копія договору купівлі-продажу житла;
* Звіт проведеної експертної оцінки та завірену копію іпотеки об'єкта кредитування;
* Довідку-розрахунок комерційного банку про розмір платежів за кредитом і прогнозований розмір відсотків за користування кредитом.

finzah.com.ua, М. Голубченко

Статтю взято з
http://doma-best.org.ua/2011/03/19/yak-pravilno-skoristatisya-programami-molodizhnogo-kredituvannya/