

ПРОЕКТ

Ипотеке поможет аренда

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ВЛАСТИ придумали новую схему приобретения жилья – вторую за последние два месяца. Южноуральцы смогут приобрести квартиру, используя механизм аренды.

Мировой финансовый кризис негативно отразился на рынке недвижимости Челябинской области. Строители заморозили часть объектов, в то же время резко упали объемы продажи жилья, сократилось число выдаваемых ипотечных кредитов. В ноябре четыре банка оформляли ипотеку, в декабре получить долгосрочный заем можно было только в одном. Тогда же областные власти, спасая рынок недвижимости, намеревались открыть строительные сберкассы. В настоящее время жителям предлагают купить жилье... с помощью аренды.

Идея строительных сберкасс оказалась нежизнеспособной. В ходе анализа юристы нашли много подводных камней и сложностей, – рассказывает генеральный директор Южно-Уральской корпорации жилищного строительства и ипотеки Александр Кондрашов. – Эти обстоятельства заставили озвучить новую схему покупки квартир. По сути, строительные сберкассы стали предельно более эффективным механизмом. Сегодня мы предлагаем строителям и риэлтерам сдавать квартиры. Арендатор оплачивает жилищно-коммунальные услуги, а также определенную сумму за аренду. Причем часть этих денег отчисляется для накопления 30 процентов от стоимости квартиры. Когда сумма будет собрана, арендатор может претендовать на ипотечный кредит, а затем – оформить жилье в собственность.

Новую схему покупки жилья обещают разработать и запустить в ближайшее время. Эксперты считают, что механизм сможет вывести рынок недвижимости из кризиса и восстановить спрос на квартиры.

Материнский капитал – в жилье

Погасить кредит на квартиру можно и в том случае, если его брал супруг

МАГНИТОГОРСКИМ СЕМЬЯМ, в которых появился второй ребенок, разъясняют, как использовать материнский капитал на погашение ипотечного кредита. Для этого 6 февраля в городском управлении пенсионного фонда было проведено специальное совещание с представителями банков и администрации города, во время которого был определен порядок взаимодействия между государственными и кредитными учреждениями.

Напомним, что с 1 января текущего года сумма материнского капитала – 299731 рубль (или их часть) – может быть использована семьей сразу же после рождения или усыновления второго ребенка или последующих детей. Теперь, чтобы распорядиться этими средствами, не надо ждать трех лет с момента появления на свет или усыновления малыша.

Однако данные изменения действуют только при улучшении жилищных условий – для погашения основного долга и уплаты процентов по кредитам или займам на приобретение

(строительство) жилого помещения, включая ипотечные кредиты. Для того чтобы потратить материнский (семейный) капитал на получение ребенком образования или формирование накопительной части трудовой пенсии родителя, как и прежде, придется ждать три года – заявление можно будет подать уже после истечения двух лет и шести месяцев со дня рождения (усыновления) ребенка. Как поясняют специалисты, чтобы воспользоваться материнским капиталом, родителю необходимо обратиться в отделение Магнитогорского управления пенсионного фонда с заявлением и определенным перечнем документов. После истечения одного месяца с момента регистрации заявления управление пенсионного фонда примет решение, имеет ли право семья распорядиться средствами материнского капитала. Еще через два месяца сумма капитала поступит на расчетный счет кредитного учреждения для погашения кредита.

В Магнитогорске отделения пенсионного фонда расположены в каждом из трех районов города. В Орджоникидзевском районе – по адресу: пр. Ленина, 144, в Правобережном – ул.



Суворова, 123/1 и в Ленинском районе – пр. Ленина, 17/2.

С собой родителю необходимо иметь следующие документы:

- 1) сертификат на материнский (семейный) капитал;
- 2) заявление установленного образца;
- 3) кредитный или ипотечный договор;
- 4) свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием заемных средств;

5) справка из кредитного учреждения с указанием суммы основного долга и процентов по кредиту;

6) нотариально удостоверенное обязательство оформить указанное жилье в общую собственность совместно проживающих членов семьи с определением доли жилья;

7) свидетельство о браке (если кредит оформлен на супруга);

8) справка с места жительства о составе семьи;

9) паспорт ☺

Квартира: защита и тревога

Юристы помогают разобраться в ситуациях, полных жизненного драматизма

КВАРТИРНЫЙ ВОПРОС испортил не только москвичей – и каждый неленивый автор перефразировал эту знаменитую строчку Булгакова. А что поделаешь, коли она пошла в точку? В точку, ставящую во многих квартирных спорах.

Не секрет, что на просторах Родины их немало. Только волнения у всех неоднозначные. Сегодня, например, москвичей, стоящих в очереди на бесплатное муниципальное жилье, тревожат новости о том, что якобы столичные власти будут выкупать квадратные метры у застройщиков. Так чего плохого, это ж хорошо, – скажете вы. А то и беспокоит, что из мэрии просочились сведения о месторасположении вожделенных квартир: будут они якобы в... Одинцово да Мытищах, то есть – за пределами МКАДа. В коммуналке, но вблизи от метро – или в своей просторной квартире, но по электричке да маршруткам, по 40 минут добираться к конечным станциям метро, – две большие разницы...

У нас в провинции ситуация иная. Жилья бесплатного почти не дают. Документы на получение ипотеки под 11 процентов могут смело конкурировать в конкурсе на замещение вакантных должностей в ФСБ: так строги требования к потенциальным заемщикам.

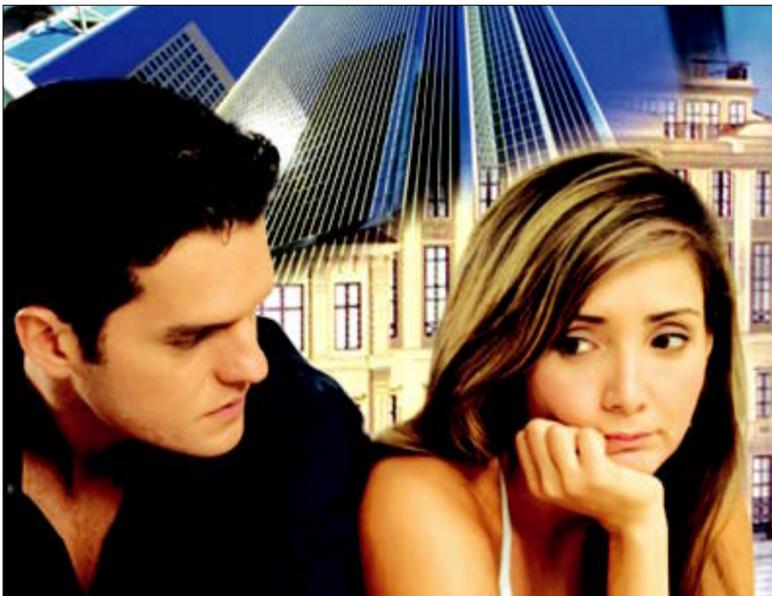
Квартир в Магнитке сейчас почти не продают, рынок встал – признают риэлтеры. Все ждут понижения цен, которое никак не наступает. А в филиале федеральной регистрационной службы говорят, что люди обратились к новому способу оформления сделок: вместо ранее распространенной купли-продажи сегодня все чаще фигурирует обмен. И это логично, ведь жизнь продолжается. Разведенным супругам необходимо разъехаться, а наоборот – соединить свои жилплощади. И это еще полбеды, когда жилищный вопрос так прост и понятен в силу своей распространенности.

Как, например, поступить если внучка уже выросла, но не хочет мирно жить с родной бабушкой в квартире, в которой она прописана: то квартиру грозит разделить, то гулянки устраивает...

Реальные юридические казусы мы с вами еще проанализируем, а пока что сообщим, что разбираться в сложных ситуациях магнитогорцам помогают члены Ассоциации юристов России (АЮР). В нашем городе местное отделение ассоциации возглавляет директор по правовым вопросам ОАО «ММК» Любовь Гампер. Магнитогорцы вообще, а магнитогорские женщины особенно, известны решительностью и ответственным отношением к делу. Потому уже первый год работы магнитогорского отделения был отмечен своеобразными рекордами. Если в более крупных городах консультации идут на одной-двух площадках, то в Магнитке задействованы все приемные депутатов Законодательного собрания и Государственной Думы: это около 8-9 точек на карте города. Каждый житель может выбрать, куда ему удобнее обратиться. Да и статистика приемов впечатляет: с начала работы после каникул в сентябре 2008 года специалисты помогли решить более трехсот вопросов. Прошло 105 приемов.

Следующий факт для осмысления: за два запланированных часа каждого приема бесплатную квалифицированную помощь получают 8-10 человек. Более того, редко какой прием заканчивается за предполагаемые к работе 120 минут: как правило, юристы задерживаются на 40, а то и 50 минут дольше, терпеливо разбирая хитросплетения судеб и документов. Причем безвозмездно и добровольно, без предоставления каких-либо льгот по основному месту работы. А это значит, что юрист сначала отработала восемь часов в своей организации, затем приехала на правый берег, в среднюю школу № 20. Тут, заблотившись размышлениями посетителя за невысокими партами, она и принялась разбираться в ситуациях, полных жизненного драматизма...

Как вам такая, например? Жили в одной квартире брат с сестрой. Он в свое время развелся, она



была совсем одиночкой: так и помогали друг другу в старости. Она – больше поддержкой и общением. А ему довелось хлебнуть горя и забот полной ложкой: сестру парализовало, и он, сам уже пожилой мужчина, исполнял все обязанности сиделки. И вот что удивительно: вполне законно и легально получал пенсию за сестру (ибо самостоятельно получать пособие она не могла), ходил в отдел социальной защиты для решения текущих вопросов, а вот после смерти родственницы столкнулся с проблемами. Не смог получить пособия на похороны – а все потому, что утеряны свидетельства о рождении, подтверждающие, что они являются родными братом и сестрой. Ответ из архива отдаленной области России: данные утеряны во время пожара. Соответственно, есть и проблемы во вступлении в права владения в качестве наследника части квартиры, ранее приватизированной на имя сестры... Совет юриста: установление факта родства через суд.

Или вот еще история. Наследниками дома родителей являются по закону две сестры и брат.

Да вот незадача: одна из сестер проявила завидную прыткость (впрочем, она и по возрасту моложе иных, как оказалось) и оформила завещание на себя.

– Несправедливо это – возмущается посетительница. – Ведь брат больше за стариками ухаживал. Да как же поступить, чтоб хоть моя доля его семье досталась?

– Очень просто – уточняет статью Гражданского кодекса юрист – вам, как человеку пожилому, все равно полагается определенная доля в родительском наследстве. Лишить этого права нельзя ни пенсионеров, ни несовершеннолетних. Потому идите к нотариусу и пишите заявление на вступление в наследство. А там передадите права на свою долю брату.

Вопросы продажи жилья также волнуют магнитогорцев. – Продавец по каким-то своим причинам просит меня указать в договоре сумму, значительно меньшую реальной стоимости квартиры, – спрашивает пришедшая на прием молодая женщина. – Чем мне это грозит?

Допустим, – начинает разъяснение юрист, – вы соглашаетесь. – А далее события могут развиваться так: продавец через некоторое время подает иск о признании сделки недействительной. Или оказывается, что на квартиру, которую вы уже считаете своей, кто-то претендует. Сделку в результате

признают недействительной, но получаете назад вы только ту сумму, которую вписали в договор. Конечно, такое бывает нечасто. Но вероятность есть. Или еще причина: ранее налоговый вычет на приобретенную недвижимость действовал только в пределах уплаченного за жилье миллиона рублей. С декабря прошлого года эта сумма увеличена до двух миллионов. Значит, указывая меньшую сумму, вы бы потеряли свои деньги в виде возврата уплаченных налогов. Зачем вам жалеть продавца недвижимости? Пожалейте себя!

Пожилая женщина спрашивает: внук советует написать договор дарения, чтобы ему потом не ходить по инстанциям. А соседи говорят – пиши завещание. Как лучше? Юрист терпеливо разъясняет, что после дарения внук вправе продать квартиру и при неблагоприятном развитии событий бабушка может быть даже выслана на улицу. Поэтому только завещание – а еще лучше договор ренты. Рента может выплачиваться как деньгами, так и в «натуральной форме» – продуктами, уходом, помощью по хозяйству и так далее. Обязанности плательщика ренты – внука – по содержанию пожилого человека лучше всего прописать в договоре. Тем более, что сегодня депутаты Госдумы предлагают внести законопроект, согласно которому размер выплат по ренте будет исходить из суммы прожиточного минимума.

А вот это интересно и тем, кто заключает договор ренты не с родственниками, а с коммерческими структурами, практикующими такой вид поддержки пожилых граждан. Пока что суммы, выплачиваемые гражданам по договорам пожизненной ренты и пожизненного содержания, «стартовали» от минимального размера оплаты труда, а это зачастую слишком малая сумма, даже если в договоре указано «четыре минимальных размера оплаты труда». Намного выгоднее для людей старшего возраста оперирование понятиями прожиточного минимума, который ежеквартально устанавливается для каждой территории страны.

Павел Крашенинников, глава думского Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству, выступил с предложением назначать размер платежа по величине именно прожиточного минимума. Если это положение будет принято, люди избавятся от необходимости обращаться в суд с требованием об индексации размера выплат по ренте и эта мера позволит защитить наименее обеспеченных граждан нашей страны. ☺

УЛЬЯНА ОЛЬГИНА

СЕМИНАР

Что нового в законах?

ОБЪЕДИНЕНИЕ защиты прав потребителей Магнитогорска совместно с компанией «Гарант-Магнитогорск» при поддержке администрации города в рамках программы «Права и законодательство» организуют семинар для руководителей и бухгалтеров малых предприятий, а также частных предпринимателей.

Тема предстоящего семинара охватывает основные изменения налогового законодательства с начала года. Цель – помочь бухгалтерам и руководителям разобраться в многочисленных новых законодательных документах, регулирующих деятельность предприятий в условиях кризиса.

Семинар проводится бесплатно 18 февраля в малом зале администрации города с 10.00 до 14.00. Лектор Галина Алексеевна Ситько, член палаты налоговых консультантов, аудитор, профессиональный бухгалтер.

НА ЗЛОБУ ДНЯ

К врачу в четыре приема

КАК ДОЛГО и бурно обсуждают в администрации города вопрос о льготном проезде пенсионеров. Как становится горько и обидно, когда наши «отцы и умы» города горючат, какие мы приносим колоссальные убытки пассажирскому транспорту.

Я пенсионер с сорокалетним стажем. Проживаю в поселке Дмитровка. Чтобы попасть на прием к врачу – а это ехать на «калыворку», нужно на льготном автобусе добраться до трамвайной остановки. Вот и выходит за один день четыре поездки. А если на процедуры? Все сорок поездок получится за десять дней. Если добираться до горсобеса, так это вообще выйдет шесть поездок за один день. И о каких льготах тут говорить. Их нет. Эта проблема не только меня касается, а всех, кто проживает в нашем поселке.

А резервы экономии нужно искать в тех самых пассажирских предприятиях.

А. СЕМИН

Пенсионера ноги кормят

ВСЕ НИКАК не могут наши городские чиновники решить вопрос о льготах по транспорту. Как так, ведь пенсионеры самая активная часть населения, перемещающаяся в общественном транспорте.

А почему? Волка ноги кормят, вот мы и живем по волчьим законам: где подешевле, туда и едем. Ну не любят нас в супермаркетах: слишком долго считаем копейки у прилавка. Летом нас спасают шесть соток земли. Но опята же ежедневные затраты на проезд.

Выходит, городские чиновники накопили себе на старость, раз так наплеватьски относятся к тем, кто строил Магнитку...

АЛЕКСАНДРА МАСЛОБОВА

«ТЕМП-СУМЗ» РЕВДА
«УРАЛ» ЕКАТЕРИНБУРГ
14-15 февраля
18-19
НАЧАЛО МАТЧЕЙ В 19.00
ВХОД СВОБОДНЫЙ