Принципиальное отличие данного вида **потребительского кредита** от ипотечного заключается в том, что первый не требует от заемщика передачи в залог кредитуемой квартиры или дома.

В большинстве случаев кредит на недвижимость — это хорошая альтернатива для потенциальных заемщиков, не желающих в связи с намерением приобрести жилое помещение по тем или иным причинам заключать с банком договор ипотечного кредитования. Более того, в зависимости от личных обстоятельств для покупки жилого помещения заемщик может воспользоваться и нецелевым кредитом (в частности, кредитом на неотложные нужды, см. ранее), однако принимать окончательное решение в пользу того или иного варианта кредитования, по-видимому, следует, руководствуясь критерием выгодности, т. е. исходя из конкретных условий предоставления кредита.

Особого рассмотрения заслуживает порядок определения максимального размера кредита на недвижимость. В соответствии с существующей практикой максимальный размер такого кредита (с учетом платежеспособности потенциального заемщика) не может превышать 70-90% общей стоимости кредитуемого жилого помещения. Таким образом, потенциальный заемщик должен быть в любом случае готов к оплате стартового взноса за квартиру или жилой дом в размере от 10 до 30% его общей стоимости и, кроме того, к документальному подтверждению факта оплаты перед

банком. Невыполнение этого условия сделает предоставление кредита невозможным.

Еще одной особенностью является более продолжительный (по сравнению с другими видами кредитов) срок предоставления кре-дита на недвижимость. В настоящее время он может колебаться от 15 до 27 лет, что, конечно же, связано и с размером суммы предоставляемых кредитных средств.

Уточним, что кредит на недвижимость предоставляется в любой валюте, но только единовременно и в безналичной форме.1 Как правило, после зачисления на текущий счет заемщика кредитных средств (в соответствии с поручением последнего) последние перечисляются на счет организации или физического лица — продавца жилого помещения.

Погашение кредита на недвижимость может производиться аннуитетными ежемесячными (ежеквартальными) платежами либо по индивидуальной схеме. Например, допускается вариант, в соответствии с которым размер ежемесячно погашаемой части кредита остается неизменным на протяжении всего периода погашения, тогда как размер платежей в счет погашения процентов за пользование кредитом (и рассчитываемых по остатку невозвращенных банку кредитных средств) постепенно сокращается.

По просьбе заемщика при наличии уважительных причин банк может предоставить рассрочку на погашение части кредита сроком до двух лет, которая тем не менее не освобождает заемщика от ежемесячной уплаты процентов. Досрочное погашение части кредита на недвижимость допускается по согласованию с банком.

Как правило, кредитный договор на предоставление рассматриваемого вида кредита заключается гражданами при посредничестве торговой организации (магазина, торгового центра и т. п.), реализующей те или иные потребительские товары и, в свою очередь, предварительно заключившей соответствующий договор с банком.

Подчеркнем, что в случае предоставления целевого кредита заемщику предстоит по требованию банка подтвердить, что кредитные средства были использованы им в соответствии с назначением кредита. Впрочем, на практике этот вопрос разрешается

проще: как правило, после заключения кредитного договора с торговой организацией-посредником и, если требуется, внесения заемщиком (через кассу магазина) стартового взноса ему сразу же выдается (доставляется) именно тот товар, на приобретение которого ему (в форме отсрочки платежа) выделены кредитные средства.

Характерной особенностью товарного кредита является то, что его максимальный размер определяется не только с учетом платежеспособности потенциального заемщика, но и исходя из срока, на который планируется предоставить ему кредитные средства. При этом предельный срок предоставления товарного кредита обычно не превышает 5-7 лет.

Товарный кредит предоставляется практически любому дееспособному гражданину без обеспечения или с обеспечением обязательств заемщика по погашению кредита. Выдача кредитных средств производится безналично в любой валюте путем зачисления на текущий счет или кредитную карту заемщика.

Погашение кредита на приобретение потребительских товаров с отсрочкой платежа производится по аннуитетной схеме, предусматривающей ежемесячное погашение части кредита вместе с уплатой процентов за пользование им. Досрочное единовременное (или частичное) погашение кредита допускается, однако в этом случае банком взимается с заемщика дополнительная комиссия.