По мнению экспертов, Москва - одна из самых дорогих столиц мира. Стоимость одного квадратного метра жилья в пределах 4,5 - 8 тыс. долл. уже никого не удивляет. И, несмотря на это, желающих купить квартиру именно в Москве не становится меньше.

Социологи, комментируя этот факт, отмечают, что за последние два года в столице наблюдается заметный рост заработной платы. Вкладывать деньги в недвижимость, по мнению большинства, выгоднее, чем иметь депозит в банке. Так уж сложилось, что в России проценты по вкладам давно уже не покрывают инфляцию. А цены на квартиры растут, увеличивается и арендная плата.

"У меня есть свободные денежные средства, которых не хватит на покупку жилья. Могу ли я взять **ипотечный кредит** на покупку квартиры, а пока дети маленькие сдавать ее", такие вопросы, адресованные экспертам Национальной ипотечной компании - не редкость.

Не все банки положительно относятся к вопросу сдачи ипотечной квартиры в аренду. Порой кредиторы запрещают, чтобы квартира, находящаяся у них в залоге, использовалась третьими лицами - арендаторами. Такова политика "Банка Москвы", "Райффайзенбанка", "УралСиба " и других кредитных организаций. По их мнению, заемщик ни в коем случае не должен допускать ухудшения состояния предмета залога. Жилье, купленное с привлечением кредитных средств, необходимо использовать исключительно по назначению, не сдавать, а проживать в нем самому. Банки отмечают, что при сдаче квартиры в аренду увеличиваются риски, так как временные жильцы могут размесить в ней офис или склад.

Другие же игроки ипотечного рынка допускают, чтобы заемщик сдавал в аренду квартиру, приобретенную с помощью кредита. К таким действиям клиентов они относятся с пониманием. "Для нас важно, чтобы договор найма жилого помещения был согласован с банком. В этом случае никаких препятствий кредитор чинить не будет", - отмечает президент Национальной ипотечной компании Сергей Постнов. По его словам "интересы банка в данном случае защищены кредитным договором, по условиям которого, клиент банка обязуется не сдавать жилье в наем, не передавать в безвозмездное пользование и не

предоставлять третьим лицам право пользования квартирой без письменного согласия кредитора". Если заемщик нарушает эти условия, договор может быть расторгнут в одностороннем порядке. И банк вправе потребовать досрочного погашения задолженности по кредиту.

Итак, если Вы планируете сдавать в аренду жилье, приобретенное с привлечением заемных средств, необходимо получить разрешение Вашего кредитора и обязательно заключить с арендаторами договор найма жилого помещения. Например, Национальная ипотечная компания, которая реализует ипотечные программы Национального резервного банка, оговаривает ряд условий. А именно, срок аренды не должен превышать один год, платежи за аренду квартиры должны зачисляться на счет заемщика в банке.

Страховые компании, работающие на рынке ипотечного кредитования, отмечают, что нет ничего страшного в том, что в квартире, находящейся в залоге у банка, будут проживать арендаторы, а не сам залогодержатель. Как нам пояснил сотрудник страховой компании "Пари": "в договоре страхования указано, что отделка квартиры не входит в страховку. Получается, что страхуются только стены". Такого же мнения придерживаются и в компании "Альфастрахование". Специалисты поясняют, что ответственность за сохранность недвижимости несет человек, на которого оформлен ипотечный кредит. Согласно кредитному договору, если даже на момент несчастного случая или порчи имущества залогодержателя не было в квартире, ответственность лежит на нем. Страховые компании уверяют, что совершенно не верно утверждение, о том, что при сдаче квартиры в аренду, страховой тариф может быть повышен на 50% от начального.

По мнению экспертов рынка недвижимости, окупить за счет аренды типовую московскую квартиру, купленную по **ипотеке**, не удастся быстрее, чем за 10 лет, элитная же недвижимость при грамотном управлении может окупиться быстрее, лет за 6-7.

Таким образом, согласовав с банком свои планы, клиент может получать дополнительный доход, сдавая в аренду ипотечную квартиру, а вырученные деньги могут быть направлены на погашение задолженности по кредиту. Получается, что и такой способ инвестиций в недвижимость выгоден.