



КАК ВЗЯТЬ ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ ПОД 6,5%

Особенность и сроки действия программы
Требования к заемщику
Какие банки участвуют

КАК ВЗЯТЬ ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ ПОД 6,5%

Особенность и сроки действия программы

Требования к заемщику

Какие банки участвуют

СОДЕРЖАНИЕ

Льготная ипотека под 6,5% годовых и ее особенности.....	4
Когда и почему появилась ипотека под 6,5%.....	4
В чем отличие ипотеки под 6,5% от других льготных ипотечных программ.....	5
Условия новой льготной ипотеки.....	6
Что изменилось с 27 июня 2020 года в условиях льготной ипотеки.....	7
Как считают ставку для льготной ипотеки.....	8
Можно ли взять несколько таких льготных ипотек.....	10
Первоначальный взнос по льготной ипотеке и его особенности.....	11
Сколько денег нужно внести в качестве первоначального взноса.....	11
Можно ли потратить материнский капитал на первоначальный взнос.....	11
Есть ли для заемщиков ограничение по стоимости самого жилья.....	13
Какие банки участвуют в программе льготной ипотеки.....	14



С апреля 2020 года в России начала действовать новая программа льготной ипотеки под 6,5% годовых.

Нацелена такая мера поддержки исключительно на тех, кто намерен приобрести квартиру в новостройке.

Первоначально максимальная сумма кредита была ограничена порогом до 3 и до 8 млн рублей (в зависимости от региона проживания).

С 27 июня 2020 года лимиты увеличили почти в два раза – до 6 и 12 млн рублей соответственно.

Возросло и количество вопросов от населения: кто имеет право на заветную возможность купить квартиру по льготной кредитной ставке; каков первоначальный взнос; есть ли какие-то ограничения для заемщика, в каком банке безопаснее оформить кредит.

Чтобы ответить на эти вопросы, Центры защиты прав граждан подготовили эту инструкцию.

Льготная ипотека под 6,5% годовых и ее особенности

Когда и почему появилась ипотека под 6,5%

Возможность получить льготную ипотеку под 6,5% была объявлена в конце апреля 2020 года в качестве одной из мер господдержки во время пандемии коронавируса. Об этом говорится в **Постановлении Правительства Российской Федерации №566 от 23.04.2020**, которое вступило в силу с мая 2020 года.

Официальное название ипотечной программы – «Господдержка 2020». Она была запущена по распоряжению Президента РФ для поддержания упавшего в связи с пандемией спроса на недвижимость.

Суть государственной поддержки заключается в том, что часть процентов по ипотеке банкам компенсирует государство.

То есть можно оформить ипотеку со ставкой 6,5%, а разницу между обычной и льготной процентной ставкой банкам возместит государство. За счет чего заемщику кредит на жилье обойдется гораздо дешевле фактического. Что, конечно, в нынешних экономических реалиях весьма неплохо.

Первоначально планировалось, что льготная ипотечная программа будет действовать до 1 ноября 2020 года. Однако из-за вызванным пандемией так называемым коронакризисом Правительство РФ приняло решение продлить срок действия программы господдержки **до 1 июля 2021 года.**

Всего власти запланировали субсидировать банкам **более 600 тысяч** льготных ипотек (с учетом продленного периода действия программы). Благодаря чему в строительную от-

расль рассчитывают привлечь 1,8 трлн рублей. Что, в свою очередь, должно оживить всю строительную отрасль и в конечном итоге не только дать новое жилье людям по разумной цене, но и стимулировать экономику в период коронакризиса.

На субсидии уже выделено 6 млрд рублей из резервного фонда Правительства РФ.

Не исключено, что в будущем условия программы вновь могут быть изменены или продлены.

В данной брошюре мы подробно расскажем о том, как эта программа работает сейчас.

Программа живая, ипотечные кредиты под 6,5% пользуются спросом. Так, только в сентябре 2020 года 60 тысяч граждан воспользовались льготным ипотечным кредитом под 6,5% годовых.

В ЧЕМ ОТЛИЧИЕ ИПОТЕКИ ПОД 6,5% ОТ ДРУГИХ ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ

Главное – на этот вид господдержки может претендовать любой гражданин.

Это отличает ипотеку 6,5% от «детской» ипотеки, по которой на подобные условия могут претендовать только семьи с детьми. И от ипотеки по сниженной до 6% ставке для семей с двумя детьми и более. Однако здесь тоже есть свои особенности: начиная от приобретения жилья исключительно в новостройках и заканчивая возможным периодом оформления такой ипотеки.

Подробнее об этом поговорим ниже.

УСЛОВИЯ НОВОЙ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ

Среди основных условий для получения новой льготной ипотеки по ставке 6,5% можно выделить следующие:

- заемщик – **гражданин РФ**;
- договор ипотеки нужно заключить в период **до 1 июля 2021 года**;
- квартира приобретается **исключительно в новостройке** (на вторичную недвижимость, а также на нежилые помещения кредит не дадут);
- продавец должен быть **исключительно юридическим лицом** (кроме инвестиционных фондов и их управляющих компаний);
- **дом может как еще строиться, так и уже быть готовым** к заселению (необходимо наличие заключенного договора долевого участия, уступки права требования или купли-продажи – но с застройщиком);
- ставка неизменна и не рефинансируется: **6,5% годовых – на весь срок кредита**;
- **первоначальный взнос – не менее 15%** стоимости жилья;
- **максимальная сумма кредита – до 6 млн и до 12 млн рублей** в зависимости от региона проживания;
- **допускается использование маткапитала** и других видов господдержки для погашения ипотеки;
- **срок действия кредита не ограничен**;

Обращаем внимание, что для семей с детьми продолжает работать другая программа – ипотека под 6% годовых, что делает данный вид господдержки менее выгодным.



Подробнее же об аспектах некоторых из вышеперечисленных условий мы поговорим ниже.

ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ С 27 ИЮНЯ 2020 ГОДА В УСЛОВИЯХ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ

27 июня 2020 года в условиях льготной ипотеки под 6,5% годовых произошло очень важное изменение. Вырос размер доступного кредита. С этого момента в зависимости от субъекта РФ занять у банка теперь можно от 6 до 12 млн рублей.

Теперь по льготной ипотеке заемщик может претендовать на следующие суммы кредита:

- для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей *максимальный порог кредита составляет 12 млн рублей;*
- для других регионов России *максимальный порог кредита составляет 6 млн рублей.*



В рамках льготной ипотеки 6,5% вы **МОЖЕТЕ** занять у банка меньше денег. Но вот больше денег взять в кредит по данной ипотечной программе вы **НЕ МОЖЕТЕ**.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

При оформлении льготной ипотеки учитывайте, что увеличенная сумма займа хоть и позволяет купить жилье подороже, но и требует увеличенного первоначального взноса за это жилье.

Например, если раньше первоначальный взнос на квартиру стоимостью 8 млн составил бы минимум 1,6 млн рублей, то на квартиру стоимостью 12 млн он составит минимум 2,4 млн рублей.

КАК СЧИТАЮТ СТАВКУ ДЛЯ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ

Процентная ставка по данной программе составит **не более 6,5%** годовых (кстати, в некоторых банках ставка может быть ниже).

То есть при соблюдении всех требований программы это возможный максимум.

Ставка будет действовать весь срок ипотеки.

При этом ограничений по длительности кредита нет – ипотеку можно взять на 5, 15 или даже на 25 лет.

**Существуют два условия,
при которых ставка может вырасти:**

1. Если заемщик отказался страховать жизнь, здоровье и жилье.

В этом случае ставка может вырасти максимум на **1 процентный пункт. То есть составит уже 7,5%.**

2. Ставка также может вырасти на время с даты выдачи кредита и до конца того месяца, в котором заемщик сообщил кредитору, что оформлен залог.



Саму ставку можно повышать до уровня ставки ЦБ РФ плюс 3 процентных пункта.

Например, в ноябре 2020 года ключевая ставка составляет 4,25% – даже без страховки и регистрации залога ипотека по льготной программе должна быть не дороже 7,25% годовых.

МОЖНО ЛИ ВЗЯТЬ НЕСКОЛЬКО ТАКИХ ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕК

В программе нет ограничений по количеству льготных кредитов. В теории один заемщик может купить несколько квартир.

Это зависит только от платежеспособности заемщика и оценки банка.



Со стороны государства запрета на несколько кредитов нет. Поэтому вы можете оформить не одну такую ипотеку.

При этом такими квартирами в будущем можно распоряжаться как угодно.

Жилье может быть не единственным для семьи и не использоваться для постоянного проживания. А, например, для сдачи и получения дополнительного дохода.

Только не забывайте при этом об особенностях налогового и жилищного законодательства в части распоряжения своим новым имуществом.

ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС ПО ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКЕ И ЕГО ОСОБЕННОСТИ

СКОЛЬКО ДЕНЕГ НУЖНО ВНЕСТИ В КАЧЕСТВЕ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА

Чтобы взять ипотеку с господдержкой, нужно внести **не менее 15%** от стоимости квартиры.

Например, если квартира стоит 10 млн рублей, заемщик должен иметь минимум 1,5 млн рублей для первоначального взноса.

При этом первоначальный взнос может быть и больше. Законодателями установлен лишь нижний порог взноса. Все, что выше – исходя из ваших личных возможностей.

МОЖНО ЛИ ПОТРАТИТЬ МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ НА ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС

Да, материнский капитал использовать в качестве взноса по ипотеке под 6,5% можно.



Отметим: в качестве первоначального взноса можно использовать как материнский капитал, так и любые другие субсидии из бюджета, направленные на поддержку гражданина или семьи.

К примеру, помимо маткапитала можно использовать региональные субсидии. Все это делает итоговые условия льготной ипотеки еще более привлекательными.

Для семей с детьми напомним, что программа семейной ипотеки в России также продолжает свое действие. Семья с детьми может взять ипотеку на более выгодных условиях – **под 6% годовых**. Однако помните, что главным условием для семейной ипотеки является то, чтобы второй или последующий ребенок родились **не раньше 2018 года**.

ЕСТЬ ЛИ ДЛЯ ЗАЕМЩИКОВ ОГРАНИЧЕНИЯ ПО СТОИМОСТИ САМОГО ЖИЛЬЯ

Ограничение касается только суммы кредита, а не самой квартиры. Жилье может иметь любую стоимость.

Ипотечных денег можно взять и меньше лимитов, однако учитывайте, что на квартиру в новостройке наверняка понадобятся и средства на ремонт. Поэтому даже при наличии свободных денег целесообразнее будет взять больше ипотечных средств на саму квартиру, а свои накопления потратить на отделку.

Если застройщик продает квартиры с чистовой отделкой, заложенную сумму отделки можно также включить в ипотечный договор.

Тогда и отделка войдет в договор по льготной ставке 6,5%.



Однако если вам необходим также кредит на ремонт, то это будет уже отдельный кредит. И ставка по нему будет также отдельная и, скорее всего, выше ставки по льготной ипотеке.

Если сумма кредита больше льготного лимита, такой договор не подойдет для субсидии. Не сработают и схемы, по которым в пределах лимита заключается договор с господдержкой, а на сумму превышения – новый договор, уже без субсидирования.

Договор ипотеки должен быть один, и максимальная сумма по нему ограничена лимитом.

КАКИЕ БАНКИ УЧАСТВУЮТ В ПРОГРАММЕ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ

В программе участвуют не все банки, поскольку государство не может возмещать любую разницу между процентами по договору и льготной ставкой.

Субсидию считают как разницу между ставкой ЦБ плюс 3 процентных пункта и 6,5% годовых или повышенной ставкой.

Если банк выдает ипотеку под 12%, ему просто-напросто будет невыгодно участвовать в такой программе.

Тем не менее те банки, которые еще не участвуют в программе, могут подать соответствующие заявки на участие.

В случае успеха каждому из них выделяют определенную сумму на выдачу льготных кредитов.

Пока же, на момент написания инструкции, к программе льготной ипотеки подключились практически все крупные российские банки, среди которых числятся:

- ✓ СберБанк;
- ✓ ВТБ;
- ✓ Альфа-Банк;
- ✓ Россельхозбанк;
- ✓ Газпромбанк;
- ✓ Райффайзенбанк;
- ✓ Совкомбанк;
- ✓ Абсолют Банк;
- ✓ Росбанк;
- ✓ ДОМ.РФ;
- ✓ ПСБ;
- ✓ ФК Открытие.

Некоторые из банков предлагают ставки значительно ниже определенных госпрограммой. Кроме того, на процент любой ипотеки в конкретном банке могут влиять различные факторы.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Если вы задумались о взятии ипотеки, мы рекомендуем сначала ознакомиться с ипотечными программами и условиями их предоставления хотя бы во всех крупных банках. И уже потом принимать решение, куда именно подавать заявку на взятие ипотечного кредита.



Справедливое радио
на сайте домовой-совет.рф



YouTube-канал
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77



Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: КАК ВЗЯТЬ ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ ПОД 6,5%

Изготовитель: ООО «Полиграфический комплекс».

Юридический адрес: 125315, г. Москва, ул. Часовая, д. 28, к. 4, эт. 3, комната 42В

ИНН 7716790881, КПП 774301001

Тираж: 0000.

Номер заказа: 0000000.

Распространяется бесплатно.

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!