

ЛЬГОТЫ



СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА ПОД 0,1%

**Как построить дом или купить
квартиру по самой низкой
ипотечной ставке**

Условия выдачи кредита

Основные требования к заемщику

Ответы на часто задаваемые вопросы

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА ПОД 0,1%

Как построить дом или купить квартиру по самой низкой ипотечной ставке

Условия выдачи кредита
Основные требования к заемщику
Ответы на часто задаваемые вопросы

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА.....	5
Сколько денег можно получить.....	5
Что считается «сельской территорией».....	6
Что можно купить.....	7
Требования к приобретаемому жилью.....	8
ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА.....	9
Какие банки участвуют в программе.....	10
Важная информация для заемщика.....	11
ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ.....	12
ПРИЛОЖЕНИЕ. Примеры банковских требований, предъявляемых к заемщику.....	15



Сегодня в России действует несколько госпрограмм с льготным ипотечным кредитованием.

В 2020 году стартовала еще одна, под названием «Сельская ипотека».

! Программа предназначена для тех, кто хочет купить земельный участок и построить на нем дом, купить квартиру или дом, построить дом на уже имеющемся земельном участке в деревне, поселке или городе с населением не более 30 тысяч человек.

Свои истоки льготная ипотека берет в госпрограмме «Комплексное развитие сельских территорий». В 2019 году было выпущено специальное Постановление Правительства РФ

№1567, по которому банкам было поручено предоставлять кредиты по сниженным ставкам для желающих переехать на постоянное место жительства в сельские агломерации. Ставки для заемщиков сделали привлекательными – не более 3% годовых. А в некоторых территориях, с учетом действующих региональных программ льготного кредитования, получить сельскую ипотеку стало возможным даже под 0,1%!

В прошлом году банки выдали более 30 тысяч кредитов по сельской ипотеке. Увеличить количество участников мешал ряд ограничений.

Так, внести взнос по сельской ипотеке не представлялось возможным за счет средств материнского капитала. Также были неопределенности по покупке или строительству дома на земельном участке, взятом в долгосрочную аренду.

Осенью 2020 года эти правовые пробелы были устранены. **Постановление Правительства РФ от 27 октября 2020 года №1748 обновило условия программы кредитования.**

В обновленных условиях появилось право на использование средств маткапитала для первоначального взноса.

Расширились возможности для граждан, которые уже имеют землю и планируют взять кредит на строительство дома. Теперь им необязательно обладать правом собственности на этот участок. Будет достаточно предоставления договора аренды.

Еще одно изменение касается Ямало-Ненецкого автономного округа. Для жителей этого региона максимальная сумма кредита увеличилась до 5 млн рублей.

О том, кто может взять льготный кредит, что можно купить или построить и какие банки участвуют в программе, читайте в инструкции Центров защиты прав граждан.

ОБЩИЕ УСЛОВИЯ ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Основные условия выдачи кредита по сельской ипотеке схожи с условиями оформления привычных видов ипотечного кредитования.

Имеет значение гражданство, возраст заемщика, наличие работы и размер зарплаты, установлен верхний порог по размеру кредита и фиксированная процентная ставка.

Так, ипотечный кредит может взять гражданин РФ в возрасте от 18 до 75 лет, любого семейного статуса, проживающий в любом регионе страны. Ставка – от 0,1 до 3%.

Заметим: верхний порог ставки – 3%, нижний – 0,1%. Он установлен в отдаленных и не слишком пользующихся спросом территориях России.

Основной перечень требований к заемщику формулирует банк – участник программы кредитования сельской ипотеки.

Сначала подробнее рассмотрим общие условия госпрограммы и требования к заемщику. А затем перейдем к нюансам оформления кредита и подробнее остановимся на банках, участвующих в программе.

СКОЛЬКО ДЕНЕГ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ

Размер ипотечного кредита по данной программе зависит прежде всего от той точки на карте, где вы решили построить дом или купить готовое жилье.

Верхний порог займа ограничен.

До 3 млн рублей можно получить на объект недвижимости, расположенный в сельских территориях, за исключением Ленинградской области, Ямало-Ненецкого автономного округа и субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа.

До 5 млн рублей можно получить на объект недвижимости в сельских территориях Ленинградской области, Ямало-Ненецкого автономного округа и территорий, входящих в состав Дальневосточного федерального округа.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

На такие субъекты, как Москва, Санкт-Петербург и Московская область, программа сельской ипотеки НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ! То есть в этих трех субъектах для граждан доступны только иные ипотечные программы.

ЧТО СЧИТАЕТСЯ «СЕЛЬСКОЙ ТЕРРИТОРИЕЙ»

Сельские территории – это сельские поселения или межселенные территории, объединенные общей территорией в границах муниципального района.



Сюда же отнесены сельские населенные пункты, входящие в состав городских поселений, муниципальных округов, городских округов (за исключением городских округов, на территориях которых находятся административные центры субъектов Российской Федерации).

А также сельские населенные пункты, входящие в состав внутригородских муниципальных образований города Севастополя, рабочие поселки, наделенные статусом городских поселений, рабочие поселки, входящие в состав городских поселений, муниципальных округов, городских округов (за исключением городских округов, на территориях которых находятся административные центры субъектов Российской Федерации).

В перечень территорий входят и так называемые сельские агломерации. Это сельские территории, а также поселки городского типа и малые города с численностью населения, постоянно проживающего на их территории, не превышающей 30 тысяч человек.

ЧТО МОЖНО КУПИТЬ

В рамках госпрограммы можно приобрести почти все основные типы недвижимости. Это может быть отдельно стоящий дом, таунхаус или квартира (готовая или в строящемся многоквартирном доме). Причем квартиру можно купить как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. Однако здесь есть одно важное ограничение. Этажность дома НЕ ДОЛЖНА превышать 5 этажей.

Ипотечная программа позволяет приобрести земельный участок и построить на нем жилой дом. Однако планируемое к строительству жилье должно соответствовать определенным требованиям, подробнее о которых мы поговорим ниже.

Кроме того, средства сельской ипотеки можно использовать для погашения кредитов (займов), уже ранее предоставленных уполномоченным банком заемщикам на выше-названные цели. Тут важно знать, что эти средства должны были быть предоставлены заемщику НЕ РАНЕЕ 1 января 2020 года.

В противном случае использовать их в качестве зачета не получится.

ТРЕБОВАНИЯ К ПРИОБРЕТАЕМОМУ ЖИЛЬЮ

Госпрограмма включает в себя ряд следующих требований к приобретаемому жилью:

1. Продавцом может выступать физическое лицо, индивидуальный предприниматель или строительная компания.
2. Жилье должно быть пригодным для постоянного проживания.
3. Жилье должно иметь площадь не меньше размера, равного учетной норме площади жилого помещения (жилого дома) в расчете на одного члена семьи, установленной органом местного самоуправления (в различных субъектах РФ на этот счет действуют свои нормы).
4. Если ипотека понадобится для строительства дома, у заемщика в собственности или по договору аренды должен быть участок, на котором планируется построить этот самый дом.

5. Если заемщик намерен построить жилье на земельном участке, потребуется оформить договор подряда с организацией, которая построит такой дом.
6. Срок строительства на средства из льготной ипотеки составляет 2 года с момента выдачи кредита.
7. Если в ипотеку приобретается построенный дом, в нем должны быть подключены все инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение и отопление (а в газифицированных районах – еще и газоснабжение).

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Порядок оформления «сельского» ипотечного кредита ничем не отличается от любой другой ипотеки и состоит из следующих этапов:

■ Сначала вы выбираете понравившийся объект недвижимости (или определяетесь с параметрами строительства собственного дома).

■ Далее вы сверяетесь, подходит ли выбранный/планируемый объект под условия программы ипотечного кредитования того банка, который участвует в этой программе и условия которого вам подходят.

■ Если все условия соответствуют, вы подаете заявку на ипотечный кредит в этот банк.

■ По требованию банка вы собираете необходимый пакет документов (в некоторых банках он может различаться, но общие примеры мы рассмотрим ниже).

■ Если банк одобрил вашу заявку, вы подписываете договор и начинаете ежемесячно вносить платежи по нему.

КАКИЕ БАНКИ УЧАСТВУЮТ В ПРОГРАММЕ

На данный момент их немного. Среди таких банков сегодня:

- Сбербанк;
- Россельхозбанк;
- КБ «Центр-инвест» (обслуживает южные регионы России);
- КБ «Левобережный» (обслуживает регионы Сибири);
- АК Барс Банк;
- АКБ «Энергобанк»;
- Банк РНКБ.

У каждой финансовой организации есть свои бонусы и ограничения для заемщиков. А также свои требования к подрядным организациям, с которыми потенциальный участник программы сможет заключить договор в случае строительства дома, а не покупки уже готового жилья.

Подробнее ознакомиться с условиями предоставления льготной ипотеки в основных банках вы можете ниже, в Приложении к данной инструкции.



ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ ЗАЕМЩИКА

Перед тем как подписаться под ипотеку даже с такой низкой процентной ставкой, потенциальному заемщику следует учесть несколько важных моментов:

- 1 | **Заемщику может быть предоставлено не более одного кредита** в рамках государственной программы «Сельская ипотека».
- 2 | Выдача кредита возможна только после согласования заявки на кредит с Минсельхозом РФ (**срок рассмотрения заявки – до 20 рабочих дней**). Согласование заявки производит сам банк, и заемщику ничего для этого делать не нужно.
- 3 | При строительстве индивидуального дома на земельном участке (либо его достройке, если строительство ранее было заморожено) необходимо **предъявить в банк договор подряда с тем, кто будет производить строительные работы** (юрлицом или ИП).
- 4 | Если заемщик строит/достраивает собственный дом (а не покупает готовое жилье), его **строительство должно быть завершено в течение 24 месяцев со дня выдачи ипотечного кредита**.
- 5 | Выдача ипотечного кредита ограничена сроком **до 31 декабря 2022 года включительно**.

ОТВЕТЫ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ

? *На что обратить внимание при выборе банка?*

Обращаем внимание, что у каждого банка помимо предоставления вами паспорта и СНИЛС есть свои требования к перечню обязательных документов. Так, где-то потребуется справка с места работы с указанием дохода и стажа – не менее года в одной организации. А где-то достаточно, что вы трудоустроены даже три месяца и можете подтвердить постоянный заработок.

В банках щепетильно относятся к возрасту заемщика. Например, кредит выдадут только по исполнению 21 года, а закрыть его потребуют до исполнения 65 лет.

Обратите внимание, что среди участников программы есть региональные банки, а есть те, которые оформят ипотеку в любой точке страны.

Существует и небольшая разница в размере банковских ставок по «сельскому» ипотечному кредиту. Где-то ставка, к примеру, в 2,7% действует только при оформлении дополнительного пакета услуг. Кроме того, выбрав место будущего проживания, следует уточнить, есть ли какие-то местные региональные программы, которые позволят снизить кредитную ставку по программе «Сельская ипотека». Ведь региональные льготы на местах никто не отменял.

? *Можно ли использовать материнский капитал, чтобы выплатить сельскую ипотеку?*

Да, с осени 2020 года материнским капиталом можно погасить задолженность или использовать субсидию в качестве первоначального взноса. При этом, если вы обладаете правом на другие

социальные выплаты, их тоже можно направить на выплату кредита.

К примеру, с сентября 2019 года многодетные семьи имеют право на 450 тысяч рублей от государства на погашение ипотечного кредита. Сельская ипотека тоже входит в перечень кредитов, которые можно гасить за счет этой выплаты.

? *Хватит ли всем желающим бюджетных денег, выделенных на данную госпрограмму?*

В 2021 году на финансирование сельской ипотеки Правительством из бюджета было выделено 4 млрд рублей. Для сравнения: в 2020 году был выделен лишь 1 млрд рублей. Поэтому проблемы с финансированием госпрограммы вряд ли возникнут.

? *Может ли банк повысить ставку в одностороннем порядке?*

Одной из ключевых особенностей программы «Сельская ипотека» является то, что **ставка не может превышать 3% годовых**.

Более того, банк не вправе навязывать клиенту добровольное страхование жизни и прочие услуги, которые повлияют на «цену» кредитного договора.

Если клиент принял решение отказаться от страхования приобретаемой недвижимости, здоровья или жизни, а также электронных сервисов банка, банк имеет право повысить ставку. Но не более чем до 3%. Помимо этого, есть несколько исключительных случаев, при которых финансовая организация имеет право повысить ставку по ипотечному кредиту в одностороннем порядке.

Вот три исключительных случая, при которых возможно повышение ипотечной ставки:

1. Если выданный кредит был израсходован нецелевым образом;
2. Если заемщик нарушил график выплаты взносов;
3. Если заемщик не завершил строительство дома в отведенные по условиям кредитования 24 месяца со дня выдачи кредита.

? *Можно ли купить дом у организации?*

Продавцом объекта недвижимости может выступать как физлицо, так и юрлицо или индивидуальный предприниматель. Не могут быть продавцами лишь инвестиционные фонды (в том числе их управляющие компании).

? *Почему при строительстве дома понадобится договор с подрядчиком?*

Официально заключенный договор с подрядчиком – одно из основных условий программы «Сельская ипотека». **Он требуется банку для подтверждения, что средства будут потрачены по назначению.**

Неважно, планируется ли построить на кредитные средства индивидуальный жилой дом на земельном участке, находящемся в собственности, или это будет достройка ранее начатого жилого дома. В любом случае потребуются договор с подрядной организацией, которая возьмется за такие работы.

Не забывайте, что дом должен быть построен в сроки, не превышающие 24 месяца со дня предоставления заемщику льготного ипотечного кредита. Иначе процентная ставка по кредитному договору может увеличиться.

ПРИМЕРЫ БАНКОВСКИХ ТРЕБОВАНИЙ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫХ К ЗАЕМЩИКУ

СБЕРБАНК

Процентная ставка при согласии на использование сервиса электронной регистрации (подробнее об этом читайте ниже) – 2,7%.

Процентная ставка при отказе от использования сервиса электронной регистрации – 3%.

Первоначальный взнос – от 15%. Для клиентов, не предоставивших подтверждение дохода и занятости, – от 50%.



Срок погашения кредита – до 25 лет.

Возраст заемщика – не менее 21 года и не более 75 лет на момент возврата кредитных средств по договору.

Стаж работы – не менее 6 месяцев на текущем месте работы и не менее 1 года общего стажа за последние 5 лет.

Гражданство – РФ.

Порядок погашения кредита

Кредит гасится ежемесячными аннуитетными (равными) платежами в каждый период действия ставки. Возможно частичное или полное досрочное погашение кредита. Плата за досрочное погашение не взимается.

Что такое сервис электронной регистрации

В сервис электронной регистрации входят следующие услуги:

– выпуск усиленной квалифицированной подписи для всех участников сделки;

– отправка документов в электронном виде в Росреестр;

– взаимодействие с Росреестром и контроль регистрации;

– сопровождение сделки персональным менеджером.

Электронная регистрация через Сбербанк состоит из следующих этапов:

1. Менеджер банка подготовит и отправит документы в Росреестр в электронном виде.

2. Росреестр получает документы в режиме онлайн и приступает к регистрации.

3. В результате заемщик получит с электронной отметкой о государственной регистрации на электронную почту следующие

документы: выписку из Единого государственного реестра недвижимости (с 15 июля 2016 года проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выпиской из ЕГРН) и договор купли-продажи.

Что можно оформить в ипотеку в рамках программы «Приобретение готового жилья»

Квартиру/жилой дом/таунхаус, в том числе с одновременным приобретением земельного участка, у физического или юридического лица (за исключением инвестиционного фонда, в том числе его управляющей компании), расположенные в сельских территориях (сельских агломерациях), за исключением Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области.

Что можно оформить в ипотеку в рамках программы «Приобретение строящегося жилья»

Квартиру/жилой дом/таунхаус, в том числе с одновременным приобретением земельного участка у юридического лица (за исключением инвестиционного фонда, в том числе его управляющей компании), расположенные в сельских территориях (сельских агломерациях), за исключением Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области.

ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

Для всех заемщиков предусмотрено обязательное страхование передаваемого в залог имущества (за исключением земельного участка) от рисков утраты/гибели, повреждения в пользу банка на весь срок действия кредитного договора.

РОССЕЛЬХОЗБАНК

Ставка при оформлении личного страхования – 2,7%.

Ставка при отказе от личного страхования – 3%.

Требования к заемщику:

1. Возраст – не менее 21 года (при условии, что срок возврата кредита наступает до исполнения заемщику/созаемщику 65 лет);

2. Наличие гражданства Российской Федерации;

3. Стаж работы для обычных клиентов банка:

– не менее 3 месяцев на последнем (текущем) месте работы;

– не менее 1 года общего стажа за последние 5 лет.

4. Стаж работы для зарплатных клиентов банка / клиентов с положительной кредитной историей в банке:

– не менее 3 месяцев на последнем (текущем) месте работы;

– не менее 6 месяцев общего непрерывного стажа за последние 5 лет.

5. Стаж работы для клиентов, получающих пенсию в банке:

– не менее 6 месяцев на последнем (текущем) месте работы.

6. Стаж работы для граждан, ведущих личное подсобное хозяйство (ЛПХ):

– не менее 12 месяцев ведения личного подсобного хозяйства (наличие записи в похозяйственной книге органа местного самоуправления).

Срок действия решения по выдаче кредита: 90 дней.

Необходимый пакет документов:

1. Заявление-анкета.
2. Документ, удостоверяющий личность, – паспорт гражданина РФ или удостоверение личности военнослужащего.
3. Страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС).
4. Военный билет / приписное свидетельство (для мужчин в возрасте до 27 лет включительно).
5. Документы о семейном положении, наличии детей.
6. Копия трудовой книжки, заверенная работодателем, или справка/выписка из трудовой книжки.
7. Справка о доходах по форме 2-НДФЛ / по форме банка.

БАНК «ЦЕНТР-ИНВЕСТ»

Процентная ставка – 2,75%.

Сумма кредита – до 3 млн рублей.

Первоначальный взнос – от 10%.

Срок погашения кредита – до 20 лет.

Где можно купить жилье

В многоквартирном доме высотой не более 5 этажей, расположенном в сельских территориях (сельских агломерациях) Ростовской области, Краснодарского края, Волгоградской области, Ставропольского края, Нижегородской области, Республики Адыгея.

Срок действия решения по выдаче кредита – 60 дней.

Сумма кредита не должна превышать 90% от стоимости жилья, указанной в договоре купли-продажи / договоре долевого участия в строительстве / договоре уступки прав требования по договору долевого участия в строительстве / договоре подряда с подрядной организацией.

Пакет документов на заемщика и поручителей (при необходимости) предоставляется клиентом в банк после принятия предварительно- положительного решения по заявке, поступившей с сайта банка через сервис онлайн-заявка, либо вместе с заполненным бланком заявления-анкеты при подаче заявки в офисе банка.

**Приведенные условия требований кредитных организаций не являются полными и не являются рекламой. Более подробная информация размещена на официальных сайтах банков. Детально об условиях программы вам расскажут специалисты при личном обращении в банк.*



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: СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА ПОД 0,1%

Изготовитель: ООО «Производственный комбинат «Имидж», ИНН 5030092946
143306, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28 офис 3

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 0000 экз. 2021 год

Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!