



Ипотечное кредитование. Основные условия получения ипотечного кредита, в том числе для граждан, прибывших с территорий новых субъектов Российской Федерации

Что такое ипотечный кредит.

Ипотечный кредит – это целевой кредит, обеспеченный недвижимым имуществом (квартира, жилой дом, жилое помещение и т.д.). Приобретая жилую недвижимость при помощи ипотечного кредита, гражданин становится собственником этого жилья. Однако, его права ограничены, потому что приобретаемое имущество оформляется в залог. Залог недвижимости является обязательным условием при оформлении ипотечного кредита.

Ипотечный кредит оформляется в виде договора.

Основными обязанностями заемщика являются: возврат банку ипотечного кредита в срок, предусмотренный договором, а также уплата банку процентов за пользование денежными средствами. Банк – кредитор по кредитному договору, является одновременно и залогодержателем по ипотечному договору.

Условия получения ипотечного кредита.

Ипотека может быть коммерческой (стандартной) или социальной (с привлечением государственных субсидий). Второй вариант предполагает участие государства, которое частично компенсирует затраты заемщика или помогает получить кредит на льготных условиях (семейная ипотека, ипотека для приобретения новостроек, сельская ипотека, дальневосточная ипотека).

При предоставлении ипотечных кредитов, банками выдвигаются следующие условия:

наличие у заемщика российского гражданства (при отсутствии гражданства РФ, ипотеку можно оформить, но ставки для иностранных граждан выше, условия отличаются, государственная поддержка не предусмотрена);

официальное трудоустройство и трудовой стаж на последнем месте работы (не менее 3-х месяцев);

наличие документов, подтверждающих доход заемщика;

возраст заемщика (с 21 до 65 лет);

наличие созаемщиков (созаемщиками могут быть любые совершеннолетние и дееспособные граждане, соответствующие требованиям банка, а именно супруги, родственники и/или иные лица);

положительная кредитная история заемщика.

Размер первоначального взноса, срок ипотеки и процентная ставка рассчитываются в зависимости от желаемой суммы кредита, уровня дохода и возраста заемщика.

В соответствии с законодательством обязательному страхованию подлежит приобретаемая с помощью ипотечного кредита недвижимость, но кроме данного страхования большинство крупных банков предлагают дополнительные страховые программы (страхование титула, жизни и здоровья заемщика).



Ипотечное кредитование. Виды государственных ипотечных программ, в том числе для граждан, прибывших с территорий новых субъектов Российской Федерации

Дальневосточная ипотека, ставка 2 % годовых.

Первоначальный взнос составляет 15% от стоимости недвижимости, сумма кредитования – до 6 млн рублей.

Минимальную процентную ставку могут получить семьи, в которых оба супруга не достигли 36 лет, либо семья из одного родителя до 36 лет и ребёнка до 18 лет включительно.

Без ограничений по возрасту программа доступна участникам программы «Дальневосточный гектар», работникам медицинской и образовательной сфер, а также гражданам Российской Федерации, ранее постоянно проживавшим на территории Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, вынужденным покинуть территорию постоянного проживания и проживающим на территории субъекта Российской Федерации, входящего в состав Дальневосточного федерального округа.

Сельская ипотека, ставка 3 % годовых.

Первоначальный взнос составляет 15% от стоимости недвижимости, сумма кредитования – до 3 млн рублей.

Кредит можно получить на покупку или строительство жилого дома на сельских территориях.

Ипотека для IT-специалистов, ставка 5 % годовых.

Выдается гражданам РФ, работающим в аккредитованных на территории Российской Федерации IT-компаниях.

Первоначальный взнос составляет 15 % от стоимости недвижимости. Максимальная сумма – 18 млн рублей для приобретения жилья на территории региона с численностью жителей от 1 млн человек и 9 млн рублей – в остальных регионах Российской Федерации.

Семейная ипотека, ставка 6 % годовых.

Выдается тем семьям, где хотя бы один ребенок родился после 1 января 2018 г. включительно или есть ребенок с инвалидностью.

Ипотека с господдержкой для приобретения жилья в новостройках, ставка 7 % годовых.

Выдается гражданам РФ вне зависимости от семейного положения и наличия детей на приобретение недвижимости в новостройках и на строительство собственного дома.

По программам «Семейная ипотека» и «Ипотека с господдержкой для приобретения жилья в новостройках» первоначальный взнос составляет 15% от стоимости недвижимости. Сумма ипотечного кредита при покупке недвижимости:

до 6 млн рублей - в регионах Российской Федерации;

до 12 млн рублей - в Москве и области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Возможно оформить часть кредита на условиях указанных программ по ставке 6 и 7 % годовых соответственно, а оставшуюся часть оформить на рыночных условиях. Лимиты по размеру кредита:

15 млн рублей - для всех регионов Российской Федерации;

30 млн рублей - для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей.

Ипотека с материнским капиталом.

Семьи, в которых появились дети, могут оформить сертификат на материнский капитал. При рождении первенца он составит 524,5 тысячи рублей. При рождении второго ребенка – 693,1 тысячи рублей (если семья не получала материнский капитал на первого ребенка). Деньги, в том числе, можно направить на первоначальный взнос по ипотеке или на погашение кредита.