

Библиотека Уполномоченного по правам человека в Самарской области



ВОПРОСЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ



г. Самара, 2023 г.

Уполномоченный по правам человека в Самарской области Гальцова Ольга Дмитриевна



Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» ипотечное кредитование определено в качестве одного из основных направлений реализации государственной политики, направленной на улучшение жилищных условий граждан Российской Федерации, дальнейшее повышение доступности жилья и качества жилищно-коммунальных услуг.

В условиях, когда большинство граждан не имеют возможности улучшить жилищные условия путем единовременной покупки жилого помещения за счет собственных средств, эффективным способом решения жилищных проблем является система ипотечного жилищного кредитования.

Об активном использовании данного механизма кредитования свидетельствует и статистика. По итогам 2022 года в Самарской области в Единый государственный реестр недвижимости внесено 51 888 записей об ипотеке. При этом в электронном виде зарегистрировано ипотеки за 24 часа – 21 838.

Граждане, зарегистрированные в Самарской области, продолжают активно использовать ипотечное кредитование для решения жилищного вопроса. За 2022 год они оформили более 25 тыс. ипотечных жилищных кредитов, а в 2021 году - 41,4 тыс. ипотечных жилищных кредитов.

Безусловно, для потребителей услуг на финансовом рынке кредит или заем предоставляют дополнительные возможности решения проблем. Но, как и при любых долговых обязательствах, наступает время, когда задолженность необходимо погасить, заплатив при этом проценты за использование средств. Поэтому к вопросу кредитования необходимо подходить с повышенным вниманием.

В случае возникновения проблемных ситуаций при исполнении кредитных обязательств граждане нередко направляют обращения к Уполномоченному по правам человека в Самарской области с просьбой оказать содействие в реструктуризации кредиторской задолженности, отсрочке исполнения судебного решения об обращении взыскания на заложенное имущество, об оспаривании штрафных санкций и несогласии с предъявленной суммой задолженности по кредиту, погашении кредитных обязательств.

Данная брошюра подготовлена в целях предоставления гражданам дополнительных разъяснений по различным вопросам ипотечного жилищного кредитования и поможет разобраться в его актуальных особенностях.

ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Ипотечный кредит - это кредит, предоставляемый заемщику под залог приобретаемого жилья или под залог уже имеющейся в его собственности недвижимости. При этом ипотечный кредит предоставляется на длительный срок, а процентная ставка по ипотечному кредиту ниже, чем по другим видам кредитования. Именно эти факторы и делают ипотеку популярным способом решения квартирного вопроса для тех, кто не может заплатить сразу полную стоимость

недвижимости, но нуждается в улучшении жилищных условий.

Ипотечный кредит оформляется или одним договором, или двумя: кредитным договором и договором об ипотеке, то есть о передаче недвижимости в залог банку.

Перед заключением договора заемщик имеет право получить полную информацию об условиях предоставления, исполнения и возврата ипотечного кредита. Такая информация должна размещаться в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении кредита, в том числе в сети Интернет).

В соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

С 30 января 2020 года во всех новых договорах ипотечного кредитования должна содержаться таблица, в которой указываются индивидуальные условия кредита для каждого клиента - в частности, сумма, валюта, срок кредита, процентная ставка, размер штрафов и другие параметры. Структура таблицы одинакова для всех кредитных организаций. Всего в ней 16 пунктов, и ни один из них нельзя исключить. Форма данной таблицы приведена в приложении № 1 к настоящей брошюре.

Полная стоимость кредита (займа) размещается в квадратных рамках в правом верхнем углу первой страницы договора перед таблицей, содержащей индивидуальные условия договора, и наносится четким, хорошо читаемым шрифтом.

На первой странице кредитного договора также должна быть размещена информация о праве заемщика обратиться к кредитору с требованием о приостановлении исполнения заемщиком обязательств по кредиту либо уменьшении размера платежей на определенный срок (льготный период).

Важно! К получению ипотечного кредита, который как правило выдается в значительных суммах и на длительный срок, следует отнестись с высокой степенью ответственности, тщательно изучить все условия предоставления кредита, в том числе и сопутствующие расходы (оценку рыночной стоимости закладываемого жилья, страхование), и оценить свои возможности по его возврату.

Условиями ипотеки может быть предусмотрен первоначальный взнос – сумма, которую заемщик уплачивает из собственных средств. Внесение первоначального взноса снижает долговую нагрузку и облегчает исполнение обязательств по договору.

Стандартный список необходимых документов при оформлении ипотеки следующий:

- паспорт заемщика и его поручителей или созаемщиков (если они будут);
- копия трудовой книжки или трудовой договор, а также справка о доходах заемщика;
- отчет об оценке недвижимости, которая приобретается;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости на приобретаемый объект;
- паспорт продавца и документы, которые подтверждают его права на недвижимость;
- договор участия в долевом строительстве (при его заключении).

Банк может потребовать и другие документы, полный список которых он должен сообщить заранее заемщику.

Существует две схемы платежей по ипотечному кредиту:

Дифференцированные платежи – ежемесячный платеж уменьшается со временем и состоит из ежемесячно уплачиваемой части от суммы основного долга (кредита) и процентов, начисляемых на непогашенную часть суммы кредита.

Аннуитетные платежи – ежемесячный платеж по кредиту уплачивается равными суммами, а доля платежа, которая направляется на погашение суммы основного долга, увеличивается с течением срока кредитования.

Схему платежей – аннуитетную или дифференцированную предлагает банк. Заемщику рекомендуется внимательно ознакомиться с условиями погашения кредита нескольких банков до заключения кредитного договора, чтобы определить, какое предложение наиболее для него выгодно.

Заемщику предоставляется график платежей с информацией о суммах и датах платежей по кредитному договору с указанием в каждом платеже отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга, и сумм, направляемых на погашение процентов.

Важно! И при дифференцированных, и при аннуитетных платежах проценты уплачиваются за фактический срок пользования кредитом.

Все заемщики (созаемщики) по кредиту несут равную ответственность за погашение кредита.

Одним из основных видов обеспечения кредитования является **поручительство**. Функция поручителя состоит в погашении долга за заемщика, в случае неисполнения последним кредитного договора. У поручителя и заемщика одинаковая степень ответственности по договору, на поручителя ложится обязанность выплаты всех процентов, возмещения судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением обязательства должником. Таким образом, заемщик и поручитель солидарно отвечают по кредитному договору, если он не устанавливает иное.

При оформлении кредита с участием поручителя сторонам таких отношений необходимо в обязательном порядке ознакомиться со всеми положениями кредитного договора. Лицо, которое берет на себя ответственность и выступает в роли поручителя, должно понимать всю серьезность данного процесса.

Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены ценной бумагой, которая называется **закладной.**

Владелец закладной получает право требования по погашению кредита на условиях, установленных кредитным договором. Владелец закладной является кредитор – организация, которая выдала ипотечный кредит.

Важно! Если Вы приобрели жилье с помощью ипотечного кредита, оно становится Вашей собственностью. Однако право распоряжаться таким жильем ограничено в связи с тем, что оно находится в залоге у кредитора (банка). Все сделки с указанным жильем можно совершать только с согласия банка – залогодержателя, если договором не установлено иное.

Страхование заложенного имущества от рисков его утраты или повреждения является обязательным условием ипотеки, в отличие от страхования жизни и здоровья заемщика. Если заемщик не выполнит данное условие, банк вправе самостоятельно застраховать заложенное имущество и потребовать от заемщика возмещения понесенных расходов.

Также заемщик вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательства по возврату кредита и уплате процентов по нему.

Страхование жизни и трудоспособности заемщика не является обязательным по закону. Включение в кредитный договор условия об обязанности заемщика застраховать жизнь и здоровье, фактически являющееся условием получения кредита, свидетельствует о злоупотреблении свободой договора со стороны банка. Также не основано на законе требование банка о страховании заемщика в конкретной названной банком страховой компании и навязывание условий страхования.

При этом запрещено взимание кредитором вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него законодательством, за услуги, оказывая которые, он действует исключительно в собственных интересах и в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для заемщика, а также за осуществление операций по банковскому счету заемщика, если предусмотрено его открытие.

МОЖНО ЛИ ПОГАСИТЬ КРЕДИТ ДОСРОЧНО?

Вы можете погасить ипотеку досрочно полностью или частично, сообщив об этом банку не менее чем за 30 дней, если кредит Вы брали не для предпринимательства. В договоре может быть указан более короткий срок.

При досрочном погашении проценты уплачиваются только за фактический срок пользования кредитом.

Банк также может потребовать от Вас досрочно вернуть кредит, даже если Вы соблюдаете график платежей, но при этом:

- при заключении договора знали, но письменно не предупредили, что у других людей есть права на заложенное жилье (другой залог, аренда);
- нарушаете правила пользования: делаете незаконный ремонт или создаете угрозу повреждения;
- не застраховали залог;
- отказали банку в проверке имущества;
- продали или подарили жилье без согласия банка;
- совершили преступление, и государство изымает имущество;

- жилье передано в залог другому кредитору (например, другому банку по иному кредиту), и такой кредитор принимает решение о возмещении своих убытков за счет продажи этого имущества.

Если Вы откажетесь от досрочного возврата денег, банк вправе компенсировать убытки за счет принудительной продажи квартиры.

Необходимо учесть, что в случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по ипотечному кредиту (неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга и процентов по кредиту полностью или частично) залогодержатель вправе обратиться взыскание на жилое помещение, заложенное по договору об ипотеке.

Взыскание на заложенное жилое помещение, находящееся в собственности граждан, может быть обращено только в судебном порядке.

По ипотечному кредиту на предмет ипотеки может быть обращено взыскание в случае систематического нарушения сроков внесения платежей (более чем три раза в течение 12 месяцев), даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

Обращение залогодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализация имущества путем продажи с публичных торгов являются основанием для прекращения права пользования данным недвижимым имуществом для всех проживающих в нем граждан (выселение производится в судебном порядке).

Важно! Наличие у гражданина-должника жилого помещения, являющегося единственным пригодным для постоянного проживания помещением для него и членов его семьи (в том числе, если в квартире проживают несовершеннолетние дети, инвалиды либо престарелые граждане), не является препятствием для обращения взыскания, если соответствующее жилое помещение является предметом ипотеки.

Если в связи с жизненными обстоятельствами средств для погашения ипотечного кредита недостаточно, то необходимо как можно скорее уведомить об этом банк в письменном виде. С согласия банка возможно осуществить реструктуризацию задолженности, а также обратиться за получением рефинансирования в этот же банк либо в другой.

Если долг по кредиту крайне незначителен и явно несоразмерен стоимости заложенного имущества, суд может отклонить требование банка о погашении долгов посредством продажи заложенного имущества. Но это не значит, что ипотека прекратилась.

ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ

Если Вы попали в сложную жизненную ситуацию, из-за которой Ваше финансовое положение ухудшилось (например, потеряли работу), то вправе взять ипотечные каникулы.

Право уходить на каникулы появилось у заемщиков с 31 июля 2019 года. Это шанс легально взять перерыв в ипотечных платежах, не загоняя себя в долговую яму. Максимальный срок каникул - полгода. И на это время заемщик полностью защищен: банк не может ни расторгнуть договор досрочно, ни взыскать ипотечное жилье. Каникулы можно оформить по любому кредиту, который взят под залог жилья. Но лишь один раз и только при определенных обстоятельствах.

Одновременно должны быть соблюдены четыре условия:

1. В ипотеку оформлено Ваше единственное готовое или еще строящееся жилье.

2. Размер кредита не превышает 15 млн. рублей.

3. Вы еще не брали ипотечные каникулы по этому кредитному договору и под эту недвижимость.

4. После оформления кредита Вы попали в сложную ситуацию, которая резко ухудшила Ваше финансовое состояние. Полный список таких жизненных обстоятельств описан в законе об ипотечных каникулах.¹

Ситуации, которые дают право на перерыв в платежах:

- Потеря работы;
- Потеря трудоспособности на два месяца подряд и больше (в том числе болезнь или длительный отпуск);
- Получение инвалидности I или II группы;

¹ Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика».

- Существенное снижение дохода: средний доход за два последних месяца упал больше чем на 30% по сравнению со среднемесячным доходом за предыдущий год, и платежи по ипотечному кредиту теперь составляют больше половины дохода;
- Появление новых иждивенцев (детей, инвалидов I и II групп или людей, которых Вы взяли под опеку либо попечительство) и одновременное уменьшение дохода: средний доход за два последних месяца снизился более чем на 20% по сравнению со средним доходом за предыдущий год, и при этом ипотечный платеж превышает 40% месячного дохода.

Когда все условия выполнены, Вы имеете право оформить ипотечные каникулы. Пени и штрафы за просрочку на весь льготный период будут заморожены - погасить их надо будет после каникул. В заявлении нужно указать причину, по которой Вам нужны каникулы, а также приемлемый размер платежей на этот период (он может быть и нулевым). В заявлении можно указать срок и дату начала каникул. Если этого не сделать, то каникулы по умолчанию продлятся шесть месяцев, а датой их начала будет считаться день, когда Вы подали заявление.

Сумма процентов по кредиту и общая сумма долга не изменятся. Ипотечные каникулы лишь на время корректируют условия Вашего договора с банком. После того как они закончатся, Вы снова будете обязаны выплачивать кредит по прежним правилам. Увеличивается лишь срок погашения ипотеки – ровно на столько, сколько длились каникулы.

Важно! Если у Вас нет права на ипотечные каникулы по закону, Вы все равно можете попробовать договориться с банком. Попросите в заявлении реструктурировать Вашу задолженность: отсрочить выплату, снизить ежемесячные платежи за счет увеличения срока кредита, изменить валюту оплаты. Банк не обязан соглашаться, но он может пойти Вам навстречу и изменить условия договора.

Все неурегулированные или спорные вопросы по ипотеке решаются в суде.

Необходимо отметить, в целях защиты прав и законных интересов заемщиков, принят Федеральный закон от 07.10.2022 № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Данный закон дает право получить отсрочку платежей гражданам, которые до мобилизации или участия в специальной военной операции (СВО) взяли ипотеку, любой потребительский кредит или микрозаем. Такое же право появляется у других участников СВО, в том числе служащих в Вооруженных силах по контракту, войсках национальной гвардии, других организациях и органах. Воспользоваться отсрочкой платежей смогут и члены их семей по своим ранее взятым кредитам и займам. Льготный период рассчитывается как срок мобилизации или срок, на который был заключен контракт, увеличенный на 30 дней.

Законом установлено, что долг подлежит списанию в случае смерти военнослужащего, а также если он получит инвалидность I группы. Кредиты и микрозаймы членов его семьи также должны быть списаны в этих случаях.

Важно! Согласно ч. 18 ст. 1 указанного Закона № 377-ФЗ в течение срока действия льготного периода отсрочки платежей на размер основного долга, входящего в состав текущей задолженности заемщика перед кредитором по кредитному договору, начисляются проценты.

В настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации находится законопроект о внесении изменений в статью 1 Закона № 377-ФЗ, в соответствии с которыми предложено установить, что в течение срока действия льготного периода на размер основного долга, входящего в состав текущей задолженности заемщика перед кредитором по кредитному договору, на день установления льготного периода проценты не начисляются.²

² Проект Федерального закона № 229147-8 «О внесении изменений в статью 1 Федерального закона «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В КАКИХ СЛУЧАЯХ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ ЛЬГОТНУЮ ИПОТЕКУ?

В настоящее время действует несколько государственных программ, которые позволяют приобрести жилье в кредит под низкий процент. Выбор льготной программы зависит от того, в каком регионе Вы хотите купить жилье, в городе или в селе, а также от состава Вашей семьи. Программы различаются условиями: ставкой, размером первоначального взноса, максимальной суммой кредита. Кроме того, у каждой программы свой список банков, в которых можно оформить ипотеку с государственной поддержкой.

Подробнее ознакомиться с условиями различных государственных ипотечных программ можно на сайте Единого института развития в жилищной сфере АО «ДОМ.РФ» в разделе «Ипотека».³

Программа льготной ипотеки на новостройки.

Где действует: по всей стране.

Кто может получить: граждане России.

Ставка: до 8% годовых на весь срок кредита. Такая ставка действует при условиях, что заемщик:

- передал в залог банку жилье или права требования по договору участия в долевом строительстве (залог должен быть зарегистрирован в Росреестре);
- застраховал жизнь и здоровье;
- застраховал жилье после регистрации права собственности.

Иначе процент по кредиту может быть повышен.

Максимальный размер кредита: 30 млн. рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Подмоскowie и Ленинградской области, из которых до 12 млн. рублей можно получить по ставке до 8%, а остальную сумму – по рыночной ставке. В других регионах общий лимит ипотеки составляет 15 млн. рублей, из них до 6 млн. рублей разрешено оформить под льготный процент.

Нередко строительные компании вместе с банками предлагают всю сумму кредита по ставкам ниже рыночных. Часто процент даже меньше, чем по государственным льготным программам. Прежде чем соглашаться, нужно внимательно изучить условия такой «ипотеки от застройщика».

Какое жилье можно приобрести: квартиры на первичном рынке в готовых новостройках или еще строящихся домах. Жилье должно быть куплено у застройщиков или подрядчиков. Льготный кредит также можно оформить на строительство частного дома даже в тех случаях, когда хотите делать все сами - без договора со специализированными компаниями.

Срок кредита: банки устанавливают сами, обычно – от 1 года до 30 лет.

Первоначальный взнос: от 15% стоимости жилья. Для него можно использовать материнский (семейный) капитал, субсидии региональных и местных бюджетов.

Когда можно оформить ипотеку по данной программе: кредит должен быть выдан в период до 1 июля 2024 года.

Дополнительные условия: заемщик должен погашать кредит равными ежемесячными аннуитетными платежами. Рефинансировать прежние кредиты в рамках этой программы нельзя. Банки вправе устанавливать дополнительные требования к заемщикам, например к их возрасту, доходу и стажу.

Куда обращаться за кредитом: список банков-участников опубликован на сайте ДОМ.РФ.

Программа «Семейная ипотека».

Где действует: по всей стране. Но в Дальневосточном федеральном округе (ДФО) у программы есть особые условия.

Кто может получить:

- семьи, у которых ребенок родился (или родится) в 2018 – 2023 годах;
- семьи с ребенком-инвалидом, родившимся не позднее 31 декабря 2023 года;
- семьи, в которых не меньше двух детей младше 18 лет.

На льготную ипотеку вправе претендовать и те, у кого малыш появился в браке, и одинокие родители.

Оформить кредит по государственной программе можно, даже если у Вас уже есть жилье.

³ <https://дом.рф>

Банки вправе предъявлять дополнительные требования к возрасту, стажу работы и доходу заемщиков.

Ставка: до 6% годовых.

Какое жилье можно приобрести: квартиру или дом с земельным участком на первичном рынке. Покупать квартиры можно как в готовых новостройках, так и в строящихся домах. Продавцом жилья должна быть компания-застройщик или подрядчик.

Условия программы также позволяют взять кредит на строительство частного дома и рефинансирование ипотеки.

Максимальный размер кредита: 30 млн. рублей в Москве, Санкт-Петербурге, Подмосковье и Ленинградской области, из которых до 12 млн. рублей можно оформить по ставке до 6%, а остальную сумму – по рыночной ставке. В других регионах общий лимит ипотеки – 15 млн. рублей, из них до 6 млн. рублей можно получить под льготный процент.

Срок кредита: банки устанавливают сами, обычно - от 1 года до 30 лет.

Первоначальный взнос: от 15% стоимости жилья. Для него можно использовать материнский (семейный) капитал и другие субсидии.

Когда можно оформить ипотеку по данной программе:

- до 1 июля 2024 года, если хотя бы один ребенок родился (или родится) до 31 декабря 2023 года или в семье есть как минимум двое детей младше 18 лет;
- до 31 декабря 2027 года включительно, если ребенок будет рожден до 31 декабря 2023 года, но после этой даты ему установят инвалидность.

Программа «Дальневосточная ипотека».

Где действует: по всей стране. Обязательно быть жителем Дальнего Востока, чтобы воспользоваться льготными условиями по этой программе. Но купить жилье можно только в Дальневосточном федеральном округе (ДФО).

Кто может получить:

- супруги не старше 35 лет (с детьми или без детей);
- одинокие родители не старше 35 лет с несовершеннолетним ребенком;
- владельцы дальневосточных гектаров, без возрастных ограничений;
- россияне, переехавшие на Дальний Восток по региональным программам трудоустройства;
- педагоги и медицинские работники, проработавшие на Дальнем Востоке не менее пяти лет.

Ставка: до 2% годовых.

Какое жилье можно приобрести:

- готовое или строящееся жилье на первичном рынке;
- вторичное жилье в сельской местности региона, а также по всей территории Магаданской области и Чукотского автономного округа.

Сумма кредита: до 6 млн. рублей.

Срок кредита: до 20 лет.

Первоначальный взнос: от 15% стоимости жилья. Можно использовать для него в том числе материнский (семейный) капитал.

Срок действия программы: до 31 декабря 2030 года.

Дополнительные условия: льготную ипотеку по этой программе дают лишь один раз.

Когда ипотечный кредит оформляет один из супругов, второй должен стать созаемщиком или поручителем по этому кредиту.

Если гражданин выступил созаемщиком или поручителем по льготному кредиту в рамках этой программы, он не вправе оформить на себя еще одну дальневосточную ипотеку.

После того как заемщик станет собственником дальневосточного жилья, его семья должна зарегистрироваться в нем в течение 270 дней. Иначе в льготной поддержке будет отказано и процент по ипотеке могут повысить.

Банки вправе предъявлять свои требования к заемщикам – к их возрасту, стажу и доходу.

Где подавать заявку: в любом из банков – участников программы. Список необходимых документов и все детали кредитного договора стоит заранее уточнить в выбранном банке. Список банков-участников опубликован на сайте ДОМ.РФ.

Программа «Сельская ипотека».

Где действует: во всех регионах страны кроме Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга.

Кто может получить: любой россиянин, который планирует купить жилье в сельской мест-

ности.

Ставка: до 3%.

Какое жилье можно приобрести: и первичное, и вторичное – участок под строительство, квартиру в новостройке, готовый дом по договору купли-продажи или еще не построенный дом по договору участия в долевом строительстве.

Можно купить недвижимость в деревне, селе, поселке или городском поселении с числом жителей не более 30 000 человек, которые расположены в сельской местности. Населенный пункт не должен входить в городской округ. К примеру, нельзя купить дом в частном секторе какого-либо города.

Сумма кредита: до 3 млн. рублей во всех регионах, кроме Дальнего Востока, Ленинградской области и Ямало-Ненецкого автономного округа – в данных регионах до 5 млн. рублей.

Срок кредита: до 25 лет.

Первоначальный взнос: от 10% стоимости жилья.

Срок действия программы: не ограничен.

Дополнительные условия: получить сельскую ипотеку можно только один раз.

Кредит можно оформить и на завершение ранее начатого строительства (по договору подряда). Но в договоре должно быть условие, что строительство закончится не позже, чем через два года после первого платежа.

На первоначальный взнос можно использовать материнский (семейный) капитал.

Банки вправе установить свои требования к заемщикам, в частности к возрасту, доходу и стажу работы.

Где подавать заявку: в любом из банков - участников программы. Список банков-участников опубликован на сайте ДОМ.РФ.

Льготная ипотека для IT-специалистов.

Где действует: по всей стране.

Кто может получить: сотрудники IT-компаний, которые входят в реестр Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации (Минцифры). При этом требований к образованию и специальности заемщика нет.

У заемщика должно быть российское гражданство, возраст от 18 до 50 лет включительно и определенный уровень заработной платы до вычета налога на доходы физических лиц (НДФЛ):

- не меньше 150 000 рублей для компаний из Москвы,
- не меньше 120 000 рублей для других городов-миллионников,
- не меньше 70 000 рублей для остальных городов.

Учитывается только средняя заработная плата за последние 3 месяца по месту работы, указанному в трудовом договоре. Подработки и другой доход не учитываются.

Ставка: до 5%.

Какое жилье можно приобрести: квартиру или дом на первичном рынке. Разрешается покупать как строящееся, так и готовое жилье, но только у застройщика или подрядчика.

Также кредит можно взять на покупку земельного участка и строительство жилья, или на постройку дома на уже имеющемся участке. Своими силами возвести жилье нельзя - обязательно нужен подрядчик.

Рефинансировать другой ипотечный кредит по этой программе не получится.

Максимальный размер кредита: 30 млн. рублей, из которых до 18 млн. можно получить по льготной ставке, а остальную сумму по рыночной - при покупке или строительстве жилья в регионах с населением больше 1 млн. человек. Для регионов с меньшим населением общий лимит ипотеки - 15 млн. рублей, из них до 9 млн. рублей разрешается оформить по ставке до 5%.

Сумма кредита зависит от региона, где заемщик планирует покупать или строить жилье. При этом территория может не совпадать с местом регистрации компании.

Срок кредита: до 30 лет.

Первоначальный взнос: от 15% стоимости жилья. Можно использовать материнский (семейный) капитал.

Срок действия программы: до 31 декабря 2024 года.

Дополнительные условия: чтобы сохранить льготную ставку, заемщику нужно после получения кредита проработать в аккредитованной IT-компании не меньше 5 лет. Обязательно все это время трудиться на одном месте - можно уволиться и устроиться в другую организацию из реестра Минцифры.

Но перерыв в работе не должен быть больше полугода. Иначе с седьмого месяца после

увольнения банк поднимет процент по кредиту до уровня ключевой ставки Банка России, которая действовала в момент оформления договора, плюс 2,5–4,5% (в зависимости от вида недвижимости).

Например, человек взял кредит по льготной ставке 5% в январе 2023 года, когда ключевая ставка была 7,5%. Затем уволился из своей IT-компании и полгода в работе был перерыв. С седьмого месяца процент по ипотеке для него вырастет с 5% до минимум 7,5% (ключевая ставка) + 2,5% = 10% годовых.

Кредит по программе можно взять только один раз.

Где подавать заявку: в любом из банков - участников программы. Список банков-участников опубликован на сайте ДОМ.РФ.

Программа поддержки многодетных семей.

Многодетным семьям полагается компенсация на погашение ипотечного кредита. При этом неважно, в каком банке и на каких условиях была оформлена ипотека.

Кто может получить: семьи с тремя и более детьми, если третий или последующий ребенок рожден либо усыновлен с 1 января 2019 года по 31 декабря 2023 года.

Размер компенсации: до 450 000 рублей. Долг по ипотеке в пределах этой суммы удастся погасить полностью. Если же остаток задолженности больше, то на счет заемщика перечислят 450 000 рублей - за счет этих денег можно сократить количество платежей по графику или снизить их размер.

Дополнительные условия: договор с банком должен быть заключен до 1 июля 2024 года. Важно четко прописать в нем цель кредита – на покупку готового жилья или земельного участка для строительства дома по договору купли-продажи недвижимости; либо на приобретение строящегося жилья по договору участия в долевом строительстве.

Компенсацию перечисляют только один раз. Если семья уже получила выплату (даже если она далека от максимальной), а затем решила купить другое жилье, второй раз компенсацию не предоставят.

Где подавать заявку: в банке, который выдал ипотечный кредит. Банк отправит документы в АО «ДОМ.РФ», которое проверит документы и переведет денежные средства банку.

ПОЛЕЗНЫЕ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

Надзор за деятельностью кредитных организаций и банковских групп осуществляет Центральный банк Российской Федерации (Банк России).

Адрес для письменных обращений в Банк России: 107016, г. Москва, ул. Неглинная, д. 12.

Контактный центр Банка России: 8-800-300-30-00 (для бесплатных звонков из регионов России).

Отделение по Самарской области Волго-Вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации: 443099, г. Самара, ул. Куйбышева, 112. Телефон: 8 (846) 332-03-25.

При возникновении вопросов или нарушении Ваших прав, Вы можете также:

Направить письменное обращение в адрес *Уполномоченного по правам человека в Самарской области:* 443020, г. Самара, ул. Ленинградская, д. 75.

Направить электронное обращение Уполномоченному через сайт: www.ombudsman63.ru или по электронной почте: ombudsman.samara@yandex.ru

Прийти на консультацию в Приемную граждан Уполномоченного по правам человека в Самарской области по адресу: г. Самара, ул. Маяковского, д. 20. Тел. 337-29-05.

Табличная форма условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой (перечень определен Федеральным законом от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»⁴

п/п	Условие договора кредита (займа), обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита (займа), обеспеченного ипотекой
1	2	3
1	Сумма кредита (займа) или лимит кредитования и порядок его изменения.	
2	Срок действия договора кредита (займа), обеспеченного ипотекой, и срок возврата кредита (займа)	
3	Валюта, в которой предоставляется кредит (заем)	
4	Процентная ставка (процентные ставки) в процентах годовых, а при применении переменной процентной ставки - порядок ее определения, ее значение на дату заключения договора кредита (займа), обеспеченного ипотекой	
5	Информация об определении курса иностранной валюты, в случае если валюта, в которой осуществляется перевод денежных средств кредитором третьему лицу, указанному заемщиком при предоставлении кредита (займа), отличается от валюты, в которой предоставлен кредит (заем)	
6	Указание на изменение суммы расходов заемщика при увеличении используемой в договоре кредита (займа), обеспеченном ипотекой, переменной процентной ставки кредита (займа) на один процентный пункт начиная со второго очередного платежа на ближайшую дату после предполагаемой даты заключения договора кредита (займа), обеспеченного ипотекой	
7	Количество, размер и периодичность (сроки) платежей заемщика по договору кредита (займа), обеспеченному ипотекой, или порядок определения этих платежей	
8	Порядок изменения количества, размера и периодичности (сроков) платежей заемщика при частичном досрочном возврате кредита (займа)	
9	Способы исполнения заемщиком денежных обязательств по договору кредита (займа), обеспеченному ипотекой	

⁴ Приложение к Указанию Банка России от 10 декабря 2019 года № 5350-У «О табличной форме условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, перечень которых определен пунктами 1-13, 15 и 16 части 9 статьи 5 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

п/п	Условие договора кредита (займа), обеспеченного ипотекой	Содержание условия договора кредита (займа), обеспеченного ипотекой
1	2	3
9.1	Бесплатный способ исполнения заемщиком обязательств по договору кредита (займа), обеспеченному ипотекой	
10	Указание о необходимости заключения заемщиком иных договоров, требуемых для заключения или исполнения договора кредита (займа), обеспеченного ипотекой	
11	Указание о необходимости предоставления обеспечения исполнения обязательств по договору кредита (займа), обеспеченному ипотекой, и требования к такому обеспечению	
12	Цели использования заемщиком кредита (займа) (при включении в договор кредита (займа), обеспеченного ипотекой, условия об использовании заемщиком кредита (займа) на определенные цели)	
13	Ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение условий договора кредита (займа), обеспеченного ипотекой, размер неустойки (штрафа, пени) или порядок их определения	
14	Условие об уступке кредитором третьим лицам прав (требований) по договору кредита (займа), обеспеченному ипотекой, с указанием согласия или запрета заемщика на уступку кредитором третьим лицам прав (требований) по договору кредита (займа), обеспеченному ипотекой	
15	Услуги, оказываемые кредитором заемщику за отдельную плату и необходимые для заключения договора кредита (займа), обеспеченного ипотекой (при наличии), их цена или порядок ее определения (при наличии), а также подтверждение согласия заемщика на их оказание	
16	Способ обмена информацией между кредитором и заемщиком	