



Демидовский
университет



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ



ПРИОБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В ИПОТЕКУ: ПРОЦЕДУРА ОФОРМЛЕНИЯ И ЛЬГОТЫ



Что такое «ипотека»?

Под ипотекой обычно подразумевается ипотечный кредит на приобретение недвижимости, по условиям которого приобретенная Вами недвижимость передается в залог банку.

Вы не сможете распоряжаться недвижимостью (продавать или совершать с ней иные сделки) без согласия банка до полной выплаты полученного кредита. В случае если Вы не будете вносить платежи по договору, банк будет вправе продать заложенные Вами недвижимое имущество для погашения задолженности.

Что включает в себя процедура приобретения жилья в ипотеку? Процедура приобретения жилья в ипотеку включает следующие этапы:

1. Заключение договора купли-продажи с продавцом недвижимости и кредитного договора с банком.

Важно!!! Банк не вправе взимать с Вас вознаграждение за совершение стандартных действий, без которых невозможно заключение кредитного договора (например, за создание заявки на получение кредита), а также за выполнение банком обязанностей, возложенных на него законом и за услуги, совершаемые банком в собственных интересах, не создающих отдельные имущественные блага для заемщика.

В случае если Вами уже было уплачено вознаграждение банку за вышеуказанные услуги и действия, Вы вправе отказаться от данных услуг на основании закона о защите прав потребителей и потребовать возврата уплаченных Вами денежных сумм.

При отказе банка от удовлетворения Вашего требования Вы вправе обратиться в районный суд по месту Вашего жительства с иском об отказе от вышеуказанной услуги и о возврате уплаченной денежной суммы.

Обратите внимание!!! Если уплаченная Вами денежная сумма не превышает 500 000 рублей, до обращения в суд с иском Вам необходимо обжаловать действия банка у финансового уполномоченного. **Жалоба на действия банка подается в электронном виде через официальный сайт финансового уполномоченного: <https://finombudsman.ru>.**

2. Оформление закладной – документа, удостоверяющего право банка на реализацию заложенного Вами имущества в счет погашения долга (в случае если это предусмотрено кредитным договором с банком).

3. Нотариальное удостоверение договора купли-продажи потребуется в случае если:

- продавец продает недвижимость принадлежащую несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;
- продавец продает долю в общей долевой собственности (за исключением, договоров, по которым все участники долевой собственности одновременно продают свои доли, а также договоров об отчуждении долей, заключенных в рамках программы реновации жилищного фонда в г. Москве).

4. Государственная регистрация перехода права собственности по договору купли-продажи, а также государственная регистрация залога в Едином государственном реестре недвижимости.

Для этого Вам необходимо будет подать заявление с прилагаемыми документами в Росреестр непосредственно, через МФЦ или с использованием Госуслуг.

К заявлению необходимо приложить следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность заявителя.
- договор купли-продажи с использованием кредитных средств, и документы, указанные в нем в качестве приложений;
- кредитный договор, исполнение которого обеспечивается залогом;
- закладная и названные в ней документы (при наличии).

Сроки рассмотрения Вашего заявления о государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение и залога на него будут зависеть от способа подачи и составят:

- при непосредственном представлении заявления и прилагаемых к нему документов в Росреестр – 5 рабочих дней а, если договор купли-продажи удостоверен нотариально – 3 рабочих дня при предоставлении документов на бумажном носителе или 1 рабочий день при предоставлении документов в электронной форме;
- при представлении заявления и прилагаемых к нему документов через МФЦ – 7 рабочих дней или 5 рабочих дней, если договор купли-продажи удостоверен нотариально.

Размер государственной пошлины за регистрацию перехода права собственности на недвижимость составит 2 000 рублей.

Государственная регистрация залога по ипотечному договору государственной пошлиной не облагается.

5. Страхование заложенной недвижимости.

Важно!!! Требование банка о страховании Вашей жизни и (или) здоровья в качестве условия заключения кредитного договора, а также указание в кредитном договоре на конкретного страховщика, с которым Вы обязаны заключить договор страхования, являются незаконными!

Какие в настоящее время предусмотрены льготы для ипотечного кредитования?

В 2025 году будут действовать следующие льготные программы ипотечного кредитования:

1. Семейная ипотека.

Вы имеете право на приобретение данной льготы в случае если Вы являетесь гражданином РФ и:

- у Вас есть ребенок, являющийся гражданином РФ, не достигший на момент заключения кредитного договора возраста 7 лет;
- у Вас есть два или более детей, являющихся гражданами РФ, не достигшие на момент заключения договора возраста 18 лет;
- у Вас есть ребенок, являющийся гражданином РФ, в отношении которого установлена категория «ребенок-инвалид».

При этом размер кредита должен составлять:

- до 30 млн. руб. (включительно) – для жилых помещений, расположенных в г. Москве, Московской области, г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области;
- до 15 млн. руб. (включительно) – для жилых помещений, расположенных в других субъектах РФ.

В указанных выше случаях ставка по ипотечному кредиту составит 6 % годовых в части суммы, не превышающей 12 млн. рублей включительно для жилых помещений, расположенных в г. Москве, Московской области, г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области, и 6 млн. руб. включительно – для жилых помещений, расположенных в других субъектах РФ. На превышающую сумму кредита устанавливается рыночная процентная ставка.

С иными условиями льготного ипотечного кредитования семей с детьми Вы можете ознакомиться в пункте 32 Правил, утвержденных Решением Минфина России от 28.06.2024 № 24-67381-01460-Р.

2. Дальневосточная и Арктическая ипотека.

Вы имеете право на получение данной льготы в случае если Вы являетесь гражданином РФ, ранее не получали ипотечный кредит на иных льготных условиях, планируете приобрести жилье в Дальневосточном Федеральном округе или на сухопутных территориях Арктической зоны РФ и:

- состоите в браке с гражданином РФ, при этом оба супруга не достигли возраста 36 лет и Ваш супруг является солидарным заемщиком и (или) поручителем по кредитному договору;
- не достигли возраста 36 лет, не состоите в браке, но имеете ребенка, являющегося гражданином РФ, который на дату заключения кредитного договора не достиг возраста 19 лет;
- Вам предоставлен земельный участок на территории Дальневосточного Федерального округа или на сухопутных территориях Арктической зоны РФ;
- переехали на работу в Дальневосточный Федеральный округ или на сухопутные территории Арктической зоны РФ;
- являетесь педагогическим или медицинским работником государственной или муниципальной образовательной организации, расположенной в Дальневосточном Федеральном округе или на сухопутных территориях Арктической зоны РФ;
- прибыли на территорию Российской Федерации в экстренном массовом порядке из Украины, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и проживаете в Дальневосточном Федеральном округе или на сухопутных территориях Арктической зоны РФ
- работаете по основному месту работы в организации (её представительстве или филиале), включенной в реестр организаций оборонно-промышленного комплекса и зарегистрированной в Дальневосточном федеральном округе, или на сухопутных территориях Арктической зоны РФ;
- являетесь участником специальной военной операции или членом семьи погибшего, признанного судом умершим или безвестно отсутствующим, либо признанного инвалидом I группы участника специальной военной операции.

При этом размер кредита должен составлять до 6 млн. рублей, а при покупке квартиры общей площадью от 60 кв. м – 9 млн. рублей.

В указанных выше случаях ставка по ипотечному кредиту составит 2 % годовых.

С иными условиями льготного ипотечного кредитования при приобретении жилья в Дальневосточном Федеральном округе или на сухопутных территориях Арктической зоны РФ Вы можете ознакомиться в пункте 6 Условий программы, утвержденной решением Минфина России от 02.05.2024 № 23-67393-01016-Р.

3. Сельская ипотека.

Вы имеете право на получение данной льготы в случае если Вы являетесь гражданином РФ и планируете приобрести жилье на сельских территориях (сельских агломерациях).

Размер кредита не должен превышать 6 млн. рублей.

В указанных выше случаях ставка по кредиту составит до 3 % годовых. Обязательным условием льготного ипотечного кредитования в данном случае является регистрация по месту жительства (жилого дома) не позднее 180 календарных дней со дня регистрации права собственности на него. Вы будете обязаны в течение пяти лет, начиная со 181-го дня регистрации права собственности представлять банку документ, подтверждающий факт Вашей регистрации по месту жительства. С иными условиями льготного ипотечного кредитования при приобретении жилья на сельских территориях (сельских агломерациях) Вы можете ознакомиться в пунктах 3, 6, 19 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.11.2019 № 1567.

4. IT-ипотека.

Вы имеете право на получение данной льготы в случае если Вы являетесь гражданином РФ в возрасте до 50 лет, работающим по основному месту работы аккредитованной IT-компании, получающей налоговые льготы, зарегистрированной в любом из регионов РФ, за исключением г. Москва и г. Санкт-Петербург, и планируете приобрести или построить новое жилье. При этом размер Вашей заработной платы должен составлять от 150 000 рублей, если Вы работаете в Московской и Ленинградской областях и городах-миллионниках и от 90 000 рублей – в остальных городах. Максимальный размер кредита в данном случае составляет 9 млн. рублей. Ставка по кредиту – 6 % годовых.

С иными условиями льготного ипотечного кредитования для IT-специалистов Вы можете ознакомиться в пункте 5 Порядка, утвержденного решением Минцифры России от 31.07.2024 № 23-68902-00855-Р.

5. Военная ипотека.

Вы имеете право на получение данной льготы в случае если:

- Вы являетесь военнослужащим и участвуете в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих на протяжении не менее трех лет;
- Вы являетесь военнослужащим, принимавшим участие боевых действиях, операциях, боевых заданиях, в том числе в выполнении боевых задач за пределами территории РФ, и включены в накопительно-ипотечную систему жилищного обеспечения военнослужащих.

В данном случае ипотечный кредит является беспроцентным и погашается за счет средств, поступающих на именной счет участника накопительно-ипотечной системы.

С остальными условиями льготного ипотечного кредитования военнослужащих Вы можете ознакомиться в федеральном законе от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».