



# **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](http://домовой-совет.рф)



**YouTube-канал**  
«Центр справедливости»



**Газета «Домовой совет»**  
[домовой-совет.рф](http://домовой-совет.рф)



**Телефон горячей линии**  
**8 800 755 55 77**



**Сайт Фонда**  
**«Центр защиты прав граждан»**  
**[справедливо-центр.рф](http://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!**