

Почему это важно именно для ВАС?

В перечне субъектов РФ в которых предоставляется право на пользование услугой «Сельская ипотека» находится город Лермонтов, с населением 22 891 чел. (2020 г.).

Со всеми перечисленными официальными документами Вы можете ознакомиться подробнее совершенно бесплатно в любой библиотеке города Лермонтова, в базе «КонсультантПлюс»

Наши координаты:

г. Лермонтов, ул. Ленина, 20, 2 этаж
Детской библиотеки «Знайка»

Тел.: 8(87935)3-12-03

E-mail: lermetod.cbs@yandex.ru

Лендинг:

https://taplink.cc/biblioteka_lermontov

Составитель:

Моисеева К.С. – зав ИМС МКУ
г. Лермонтова «ЦБС»

МКУ г. Лермонтова «ЦБС»



Инновационно-методический сектор

18+

Что такое сельская ипотека?



Государство старается помогать населению в приобретении собственного жилья. Для этого запускаются различные ипотечные программы с субсидированием ставок.

Сельская ипотека — это новая программа, запущенная в 2020 году для приобретения жилья в сельской местности. Она позволяет получить по кредиту льготную ставку от 0,1 до 3 процентов. Её целью также является развитие небольших населенных пунктов, удержание семей от переездов в крупные города.

г. Лермонтов, 2021

Законодательство

Правительство утвердило программу «Сельская ипотека» в конце 2019 года. Нормативную базу для неё создало постановление № 1567 от 30.11.2019. Документ вступил в силу 1 января 2020 года.

Важные нюансы документа

- Реализует программу сельской ипотеки Минсельхоз. Именно он занимается отбором кредитных организаций, утверждением необходимых форм документов, а также распределением субсидий.

- Ставка по договору снижается за счет субсидирования от государства. Фактически ипотека, разработанная под сельскую местность, для банка выгодна настолько же, как и любая другая. Это значит, что он заинтересован в выдаче сельской ипотеки и постарается помочь заемщику с оформлением. Но надо понимать, что объем субсидий не безграничен.

- Не каждый банк сможет работать по программе. Постановление установило довольно жесткие требования. Проверять кредитные организации и решать, какие банки смогут выдавать сельскую ипотеку в 2021 году, будет Минсельхоз.

- На приобретаемое имущество есть определенные лимиты. Они касаются территории, где может быть оформлена сельская ипотека, а также объектов.

Срок действия программы

Постановление Правительства предусматривает срок действия льготной сельской ипотеки с 1 января 2020 года по 2025 год. На её реализацию выделено 2,3 триллиона рублей. После исчерпания лимита возможно его увеличение и продление программы.



Условия получения сельской ипотеки в 2021 году

На первый взгляд условия получения сельской ипотеки могут показаться похожими на все остальные. Но на самом деле они имеют ряд нюансов, и это нужно учитывать.

Рассмотрим, какие условия по сельской ипотеке действуют в 2021 году

- Максимальный срок кредитования — 25 лет. Другие программы в 2021 году могут предусматривать получение ссуды на покупку жилья со сроком до 30 лет, но по сельской ипотеке это запрещено на законодательном уровне.

- Ставка — от 0,01 до 3%. Банк может выдавать сельскую ипотеку максимум под 3 процента. Если заемщик добросовестно выполняет обязательства, он не должен переплачивать. Иначе программа теряет смысл. При этом условия допускают корректировку ставки в определенных случаях.

- Обеспечением по кредиту выступает приобретаемый участок и дом в сельской местности.

- Обязательное страхование жилья по сельской ипотеке. Это условие установлено в соответствии с законом «Об ипотеке». Страховку на землю не оформляют, а личное страхование предлагается по желанию заемщика.

- Максимальная сумма кредита — 5 млн. рублей для Ленинградской области и Дальнего Востока, а для других регионов — 3 млн. рублей.

- Минимальная сумма займа — от 100 000 рублей и зависит от требований банка. В Россельхозбанке по сельской ипотеке можно взять займ от 100 000 рублей. В Сбербанке от 300 000.

- Минимальный первоначальный взнос — 10 %. При этом в 2021 году условия сельской ипотеки разрешают использовать для оплаты субсидии от государства. При этом важно понимать, что материнский капитал в качестве первоначального взноса разрешено использовать, но не во всех банках.

- Оплата сельской ипотеки производится равными платежами или платежами на уменьшение. Такое возможно только по сельской ипотеке Россельхозбанка. В Сбербанке только аннуитетные платежи.

- По сельской ипотеке Допустимо наличие трех созаемщиков в том числе и не родственников.

Решение взять ипотеку даже при льготной ставке надо принимать, взвесив все за и против. Если все же решено покупать жилье в кредит с помощью программы «Сельская ипотека», нужно заранее изучить процедуру оформления. Это позволит уменьшить затраты времени и избежать многих проблем.

Требования

В условиях программы есть ряд обязательных требований. Они должны выполняться, иначе заявка будет отклонена кредитной организацией и даже не будет передана в Минсельхоз. Рекомендуется изучить требования и самостоятельно проверить, что они выполняются. Это поможет сэкономить время, силы, а иногда и деньги.

К участнику программы

Существует ошибочное мнение, что доступна льготная ипотека исключительно сельским жителям. На самом деле это не так. В условиях, утвержденных правительством, нет никаких ограничений в плане того, кто может рассчитывать на субсидирование ставки. Теоретически для получения льготного кредита достаточно быть совершеннолетним гражданином РФ.

При этом правила, утвержденные властями, не запрещают каждому банку самостоятельно определять требования к потенциальным заемщикам. Они этим активно пользуются. По факту воспользоваться условиями льготного кредитования смогут те, кто соответствует следующим минимальным требованиям:

- наличие гражданства РФ;
- возраст от 21 до 65 (иногда 75) лет;
- наличие постоянного источника дохода, достаточного для выплаты кредита;
- стаж на текущем месте работы от 3–12 месяцев и общий не менее 6–12 месяцев.

При принятии решения по заявке банк также будет учитывать кредитную историю заемщика, текущую долговую нагрузку и другие параметры. Ведь он заинтересован в возврате средств, а государство только погашает за человека часть процентов в рамках проекта по льготному кредитованию.

К объекту недвижимости

Условия льготной сельской ипотеки предусматривают возможность приобретения жилья у частных лиц и компаний. При этом оно должно не только располагаться на территории, включенной в перечень региональными властями, но и соответствовать целому ряду требований:

- Допустимо приобретать квартиру, дом. Но приобретаемая недвижимость должна быть пригодна для проживания. Причем необходимо, чтобы жить в ней можно было круглый год.
- Обязательно подключение к электроснабжению. Иначе жилье не признают пригодным для проживания и отклонят.

- Канализация и водоснабжение также должны присутствовать, но они могут быть и индивидуальными. Аналогичные требования установлены и в отношении отопления. Иная ситуация с газом. Если он есть в селе или поселке, должен быть подключен обязательно.

- Площадь жилья должна быть не меньше, чем установлена местными органами власти в расчете на 1 члена семьи. Нормы могут отличаться как в разных субъектах РФ, так и даже внутри одного региона.

Важный момент! Обязательное условие банков – это бетонный фундамент у дома. Данное требования обусловлено тем, что страховые компании отказываются страховать дома без такого фундамента. Это стоит учесть так как в ряде северных регионах страны, например в Республике Саха (Якутия), затраты на этот пункт могут быть значительными.

К земле

В постановлении Правительства нет ограничений по типу земельных участков, которые можно приобретать с помощью льготной сельской ипотеки или на которых должно располагаться покупаемое жилье. Теоретически это значит, что можно приобретать или строить дом в СНТ или ДНТ по программе, если будут выполнены все требования программы: наличие удобств, возможность прописки и т. п.

По факту ситуация несколько иная. Решение о возможности выдачи кредита принимает банк. Он анализирует данные не только по заемщику, но и по приобретаемому объекту. Ведь кредитор хочет получить в качестве гарантии возврата средств залог ликвидного имущества. Устойчивость стоимости жилых объектов в СНТ, ДНТ и возможность их быстрой реализации при форс-мажорных обстоятельствах у специалистов вызывает сомнения, и подобную покупку по сельской ипотеке сделать невозможно.

К застройщику (подрядчику)

Условия сельской ипотеки не предусматривают возможности заняться строительством жилья самостоятельно. В постановлении Правительства оговорено, что построить или достроить дом можно только с привлечением подрядчиков. Ими могут выступать организации и индивидуальные предприниматели.

Какие регионы участвуют в сельской ипотеке

По условиям сельской ипотеки в 2021 году в программе участвуют практически все регионы России. Исключение сделано только для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга. При этом у субъектов РФ есть возможность определить самостоятельно список населенных пунктов, где доступно льготное кредитование.



В каких регионах работает программа?

Жилье в ипотеку под 0,1% можно купить в любом населенном пункте, который относится к сельской местности, в том числе:

- В деревне, селе, хуторе, слободе и прочее;
- В поселке сельского/городского типа
- В городе с населением до 30 тыс. человек.

Важные изменения 2021 года

27 октября 2020 года было принято постановление Правительства РФ № 1748, которое внесло ряд существенных изменений в программу льготной сельской ипотеки:

- Согласно новому постановлению с 1 января 2021 года будет запрещено покупать жилье по сельской ипотеке в домах выше 5 этажей.

- Сельскую ипотеку в Ямало-Ненецком АО округе можно оформить на сумму до 5 млн. рублей.

- Материнский капитал разрешили использовать в оплату первоначального взноса.

- Вводится обязательное требование зарегистрировать в приобретаемом жилье в срок до 180 дней после регистрации права собственности на эту недвижимость. Если не предоставить документы в этот срок, банк имеет право повысить ставку.

- Банк имеет право также поднять ставку, если сельская ипотека выдавалась на строительство дома и он не был завершен в срок до 24 месяцев после его выдачи.

- Банк имеет право поднять ставку за нарушение условий договора, но она не должна превышать ставку ЦБ на дату его заключения.

Посмотреть изменения по сельской ипотеке можно в постановлении № 1748 от 27.10.2020. Большинство из изменений вступают в силу с 1 января 2021 года.

Итого, сельскую ипотеку можно получить на:

- Покупку готовой/строящейся квартиры по ДКП или ДДУ;
- Приобретение готового дома с землей по ДКП.
- Покупка земли и строительство на ней дома по договору подряда.
- Строительство / завершение строительства жилого дома по договору подряда на собственном участке земли.
- Погашение ранее выданных кредитов, оформленных на вышеперечисленные цели после 1 января 2020 года

Что можно приобрести по сельской ипотеке в 2021 году

Воспользоваться сельской ипотекой в 2021 году можно для приобретения жилого дома или другого объекта жилой недвижимости (квартиры) с земельным участком в подходящих под условия населенных пунктах. Он может быть уже готовым и продаваться по договору купли-продажи (в т. ч. физическими лицами), а также разрешено приобретать строящиеся объекты по договору долевого участия.

Кроме того, по сельской ипотеке можно получить деньги на приобретение земли и постройку на ней дома или на строительство дома на уже имеющемся участке. При этом также действует ряд ограничений. Но ключевое требование для оформления льготной сельской ипотеки — месторасположение земли (жилья) и необходимость привлечения строительной организации к строительству по договору подряда. При этом строительная компания должны быть обязательно аккредитована банком.

Точный список населенных пунктов утверждается властями региона. Дополнительно можно использовать ипотеку на дом в поселках и городах с населением до 30 тыс. человек, включенных в программу «Комплексное развитие сельских территорий». Перечень таких населенных пунктов утвержден Правительством РФ. Для этого 31.05.2019 было принято постановление № 696.