ПАМЯТКА ДЛЯ УЧАСТНИКОВ ПРОГРАММЫ ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ГЕКТАР



**Условия Дальневосточной Ипотеки**

Базовая ставка 2% годовых;

Льготную ипотеку можно получить на срок от 3 до 20 лет.

Минимальный первоначальный взнос 20%.

Максимальная сумма кредита 6 млн.  руб.

В залог обязательно предоставляется другая недвижимость.

Программа действует до 31 декабря 2024.

Финальное одобрение действует 4 месяца, в которые вы можете получить средства.

**Ограничения по возрасту до 65 лет!**

**Не обязательно быть женатым (замужем).**

**Не обязательно иметь детей.**

Получить льготную Дальневосточную ипотеку можно только единожды в жизни.

Поручители и солидарные заёмщики не обязательны, но банк может потребовать поручителей (солидарных заёмщиков) для одобрения этой ипотеки. Созаёмщиками могут выступать как родственники, так и третьи лица. Максимальное число солидарных заёмщиков- 4.

**Важно! Любой из солидарных заёмщиков не имеет права ещё раз принимать участие в программе Дальневосточной ипотеки ни в качестве заёмщика, ни в качестве созаёмщика!**

Если такой факт выявится, то всем участникам программы поднимут ставку до среднерыночной (10-12% годовых)!

**Требования к заёмщику**

* Гражданин России;
* На момент погашения ипотечного займа нельзя быть старше 65 лет;
* После оформления права собственности на построенное жильё, в течение 270 дней нужно в нем прописаться;
* 5 лет после выдачи ипотеки не менять прописку.

**Требования к недвижимости**

Подтверждение предоставления земельного участка в рамках 119 Федерального закона.

Поскольку для участия в программе Дальневосточной ипотеки внесение первоначального взноса в размере минимум 20% обязательно, необходимо подтвердить банку эти вложения. Например, подтвердить расходы на возведение фундамента или иные понесенные затраты. А также согласовать смету строительства жилья.

**Залог**

Залог другой, уже имеющейся недвижимости по программе дальневосточной ипотеки требуют практически все банки и выдают кредит не больше 65% закладываемого объекта. Например, у вас есть квартира стоимостью 5 млн. рублей. Вы сможете получить в рамках этой программы не более 3,250,000 рублей. Но, если стоимость вашей квартиры 10 млн. рублей, вы сможете получить только 6 млн. руб., поскольку максимальная выдаваемая сумма- 6 млн. руб.

**Страхование**

Страховка квартиры или дома обязательна. Если вы покупаете новостройку, страховка оформляется после сдачи дома.
Личная страховка жизни и трудоспособности по желанию. Без страхования ставка увеличивается в среднем на 0,7-1% в зависимости от банка.

**Необходимый стаж работы**

Стаж, который требуют подтвердить варьируется от конкретного банка и его условий. Некоторые банки могут вообще не требовать такого подтверждения. Но необходимо учитывать, что чем полнее вы подтвердите собственную платежеспособность, тем вероятней банк одобрит ипотеку.

Общие условия следующие:Для работников и служащих- не менее 3 месяцев на последнем месте (испытательный срок должен быть пройден или отсутствовать). Для собственников бизнеса и индивидуальных предпринимателей — безубыточная деятельность не менее 2 лет.

**Документы**

* Паспорт гражданина РФ;
* СНИЛС или ИНН;
* Трудовая книжка (заверенная копия или выписка);
* Подтверждение дохода за последние 12 месяцев:
	+ справка по форме 2-НДФЛ / по форме банка или
	+ копия декларации 3-НДФЛ со штампом налоговой;
* Для мужчин младше 27 лет — военный билет.

**Процедура получения Дальневосточной ипотеки для участников Дальневосточного гектара**

1. Проверяем себя соответствие всем условиям и требованиям к заемщику
2. Вы уже получили или получаете Дальневосточный гектар.
3. Уточняем все вопросы в банке. Помните, условия разных банков немного отличаются.
4. Составляете подробную смету строительства дома. Это важно! Чем точнее вы рассчитаете свои расходы, тем с меньшими проблемами столкнётесь. К тому же Вам нужно предоставить смету в банк.
5. Отправляем заявку в один или несколько банков, которые подходят именно вам.
6. По требованию банка Вам может понадобиться провести оценку недвижимости, которую закладываете в качестве гарантии выплаты ипотеки. Также, в зависимости от требования банка Вам может потребоваться застраховать себя и закладываемую недвижимость.
Вы можете проживать в заложенной в банк недвижимости или по-другому ей распоряжаться, например, сдавать в аренду. Но не сможете продать до полной выплаты ипотеки.
7. Получаем одобрение аккредитованного банка, которое действует в течение 4 месяцев.
8. Начинаем строительство дома с сохранением всех договоров и платёжных документов. Вам нужно вложить в строительство не менее 20% от общей стоимости дома.
9. Доказав банку, что Вы инвестировали в строительство дома 20% и более, Вы или строительная компания получаете ипотеку.
10. Ежемесячно оплачиваете ипотечный платёж, не нарушаете правила выдачи ипотеки, чтобы процентная ставка не выросла.
11. По окончанию строительства, оформляете право собственности на дом.
12. Прописываетесь в новом доме не позднее 270 дней с момента получения свидетельства о праве собственности и не меняете прописку в течении 5 лет с момента получения ипотеки.

ПАМЯТКА ДЛЯ МОЛОДОЙ СЕМЬИ



**Условия по Дальневосточной ипотеке**

Базовая ставка 2% годовых, Срок ипотеки от 3 до 20 лет. Минимальный первоначальный взнос 20%. Максимальная сумма кредита 6,000,000 рублей.

Ипотеку можно оформить **до 31 декабря 2024.**

Можно приобрести на средства ипотеки либо новостройку (на стадии строительства или уже сданную) у застройщика, либо вторичку, но в сельской местности, в том числе землю с домом, а также для строительства дома.

Для повышения шансов одобрения банком льготной ипотеки солидарными заемщиками могут быть до 4 человек, включая гражданских супругов, близких родственников, а также третьих лиц.

**Требования к заёмщику**

* Состоять в браке, возраст каждого из супругов не старше 35 лет  **или**
* Родитель, не состоящий в браке, имеющий ребенка до 18 лет
* На момент заключения договора регистрация в Дальневосточном федеральном округе НЕ требуется, но после оформления права собственности на жильё, необходимо зарегистрироваться в течение 270 дней;
* Не менять прописку в течении 5 лет после выдачи ипотеки.

**Требования к недвижимости**

Жилая недвижимость должна приобретаться, либо строиться только на территории Дальневосточного федерального округа.

Городскую квартиру в новостройке можно приобрести только у юридического лица(застройщика).
Жилое помещение с земельным участком или без в сельских поселениях Дальневосточного федерального округа можно купить как у юридического, так физического лица.

**Страхование**

Страховка квартиры или дома обязательна. Если вы покупаете новостройку, страховка оформляется после сдачи дома.
Личная страховка жизни и трудоспособности по желанию. Без страхования ставка увеличивается в среднем на 0,7-1% в зависимости от банка.

**Документы**

* Паспорт гражданина РФ;
* Номер СНИЛС или ИНН, если нет СНИЛС;
* Трудовая книжка (заверенная копия или выписка);
* Подтверждение дохода за последние 12 месяцев:
	+ справка по форме 2-НДФЛ / по форме банка или
	+ копия декларации 3-НДФЛ со штампом налоговой;
* Для мужчин младше 27 лет — военный

**Процедура получения Дальневосточной ипотеки молодых семей**

1. Убеждаемся, что соответствуем всем условиям и требованиям к заемщику.
2. Уточняем нюансы в банке. Важно понимать, что в конкретном банке сотрудники смогут вас проконсультировать только по условиям данного банка. Но условия разных банков немного различаются.
3. Отправляем заявку в один или несколько банков, которые подходят именно вам.
4. Получаем одобрение аккредитованного банка. Оно действует в течение 4 месяцев.
5. Только после этого приступаем к подбору квартиры или дома.
Наблюдается ажиотаж и рост спроса на новостройки в городах, подпадающие под данную программу, а также на жилую недвижимости в сельской местности. Чтобы не попасть в неприятную ситуацию и не разочароваться, сначала одобряем ипотеку, затем будем выбирать новую квартиру или дом. Не наоборот. Потому что можно выбрать квартиру, потом пойти, одобрить ипотеку и, когда мы вернемся в эту квартиру, она может быть уже продана.
6. Идём к застройщику и определяем процесс проведения сделки, если приобретаете новостройку. Или к продавцу физическому или юридическому лицу, если покупаете недвижимость в сельской местности.
7. Договариваемся с застройщиком и перечисляем первоначальный взнос на расчетный счет юридического лица для новостроек. В случае приобретения вторичного жилья в сельской местности у физического или юридического лица согласовываем платежи с продавцом и банком. По программе Дальневосточной ипотека минимальный первоначальный взнос составляет 20% от суммы ипотечного займа. Если вы хотите использовать средства материнского капитала или другие субсидии, это обязательно нужно согласовать с застройщиком или продавцом.
8. Оформляете страховку личную и имущества.
9. Регистрируете вместе с застройщиком право собственности на жильё или договор долевого участия.
10. Ежемесячно оплачиваете ипотечный платёж, который можно рассчитать на ипотечном калькуляторе в интернете. И не нарушаете правила выдачи ипотеки, чтобы процентная ставка не выросла.
11. Заезжаете в новое жильё, когда оно построено и сдано.
12. Прописываетесь в своей новой недвижимости не позднее 270 дней с момента получения свидетельства о праве собственности и не меняете прописку в течении 5 лет с момента получения ипотеки.