|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **«Дальневосточная ипотека», правда, дешевле?**  Условия программы значительно лучше среднерыночных: процентная ставка – 2% годовых, минимальный первоначальный взнос – 20% от стоимости недвижимости. Максимальный срок кредита – 20 лет, а минимальный – три года. Сумма кредита – до 6 млн рублей. Ипотеку под льготный процент можно оформлять вплоть до 2024 года. С учетом разницы ставок экономия может составить несколько миллионов рублей. Например, молодая семья покупает жилье в строящемся доме за 5,5 млн рублей. За 15 лет по «Дальневосточной ипотеке» под 2% они переплатят в пять раз меньше, чем по обычной программе со среднерыночной ставкой 9% годовых.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Параметры кредита** | **«Дальневосточная ипотека», ставка 2% годовых** | **Среднерыночная ставка, 9% годовых** | | Первоначальный взнос | 1,1 млн рублей | | | Сумма кредита | 4,4 млн рублей | | | Срок кредита | 15 лет (180 месяцев) | | | Ежемесячный платеж | 28 314 руб. | 44 628 руб. | | Переплата по кредиту | 696 546 руб. | 3 632 460 руб. | |

|  |
| --- |
| **Кому дадут такой кредит?**  В программе выделены две основные категории. Первая – семейные парам, где возраст обоих супругов до 35 лет включительно. В данном случае не спрашивают, как долго они находятся в браке, хоть вчера из ЗАГСа. Наличие детей необязательно. Вторая – родители-одиночки, тоже не старше 35 лет, но обязательно с ребенком до 18 лет включительно.  Нужно соблюсти еще несколько условий:  – во всех случаях гражданство России обязательно;  – в течение девяти месяцев после оформления права собственности нужно будет прописаться в новой квартире или доме. Сохранить прописку нужно будет в течение минимум пяти лет с даты выдачи кредита. В противном случае банк может увеличить процентную ставку до рыночного уровня;  – купить квартиру можно будет только в новостройках – возводимых или уже сданных. То есть приобретать жилье нужно у строительных компаний (точнее, у юридических лиц, но не у управляющих компаний);  – строить дом или покупать квартиру можно только на территории регионов Дальневосточного федерального округа. |

|  |
| --- |
| **Можно ли купить квартиру на вторичном рынке?**  «Вторичку» в многоквартирном доме или отдельно стоящий частный дом можно приобрести только в сельской местности. В этом случае продавцом может быть и частное лицо. |

|  |
| --- |
| **Предприниматели и моряки, работающие под иностранным флагом, тоже могут участвовать?**  Региональные банки, которые уже начали принимать заявки на дальневосточную ипотеку, отмечают, что воспользоваться кредитом под 2% смогут также собственники бизнеса, индивидуальные предприниматели и даже моряки, работающие под иностранным флагом. Естественно, с учетом возраста или наличия дальневосточного гектара. Но первоначальный взнос для таких категорий составит 35%. |

|  |
| --- |
| **По этой программе можно рефинансировать уже имеющуюся ипотеку?**  Нет, рефинансирование ранее полученных жилищных кредитов программой не предусмотрено. Более того, воспользоваться дальневосточной ипотекой можно только один раз в жизни. |

|  |
| --- |
| **Владельцы дальневосточного гектара получают ипотеку на общих условиях?**  Да, но для владельцев дальневосточного гектара не действует ограничение в 35 лет. Правда, законодатель замечает, супруга или супруг должны быть созаемщиками такого ипотечного кредита. Участники программы смогут построить дом на своей земле, которая должна иметь вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и/или «Для ведения личного подсобного хозяйства» (приусадебный участок). К слову, половина получателей «дальневосточного гектара» так и не определились с видом использования земли. Всего воспользовались процедурой упрощенного получения земельного участка в ДФО 75 127 россиян, из них 85% - дальневосточники, 15% - жители других регионов России. |

|  |
| --- |
| **Процентная ставка по дальневосточной ипотеке может вырасти?**  Банки могут увеличить ставку, например, если заемщик отказался оформить личное страхование. Но есть и другие подводные камни, связанные с механизмом дальневосточной ипотеки. Банк выдает кредит на покупку новостройки под 2%. Потом банк подает документы оператору программы ДОМ.РФ, и он ежемесячно компенсирует кредитной организации недополученные проценты (разницу между рыночной ставкой и льготной). Если в какой-то момент оператор перестанет компенсировать разницу в процентах, то банк будет вынужден поднять ставку для заемщика.  В программе есть оговорка, что ставка в 2% может быть увеличена в одностороннем порядке в нескольких случаях. Во-первых, если клиент уже покупал новостройку по ипотеке с господдержкой. Кто это сможет отследить и на каком этапе – пока непонятно. В итоге, если вы именно такой покупатель, то в один прекрасный день может оказаться, что ставку вам подняли. И хорошо, если не попросят компенсировать проценты за весь предыдущий срок. Во-вторых, начиная с 271-го дня (именно так написано в программе) и до истечения пяти лет с момента выдачи такого кредита оператор программы ДОМ.РФ должен быть уверен, что вы там проживаете (или хотя бы зарегистрированы по месту жительства). Эта информация должна быть у него на конец каждого платежного месяца. Как это будет отслеживаться – пока неизвестно. |

|  |
| --- |
| **Материнский капитал можно использовать для первоначального взноса?**  Региональные банки заявили, что готовы работать с материнским капиталом (МСК) в качестве первоначального взноса по дальневосточной ипотеке. По оценкам банков, МСК покрывает лишь 10% первоначального взноса, который семьи направляют обычно на ипотеку.  Программа позволяет использовать материнский капитал как для погашения ипотеки, так и в качестве первоначально взноса. Можно получать и дополнительные выплаты на третьего ребенка для погашения ипотеки.  Со своей стороны ряд коммерческих банков увидел препятствия для использования материнского капитала. С их точки зрения, его можно применять лишь для погашения части долга по уже действующему кредитному договору. Часть экспертов полагают, что застройщики с трудом будут соглашаться ждать МСК, а тем более под 2%, и называют эту схему нерабочей. Как правило, после регистрации права сделки ПФР перечисляет маткапитал продавцу или застройщику в течение полутора-двух месяцев, а только потом банк переводит МСК в кредит.  С другой стороны, в ПФР четко заявляют, что средства перечисляют через 10 дней. Так что вопрос остается открытым, и возможность использования маткапитала для первоначального взноса необходимо уточнять у каждого отдельного банка. |