

Как и на что можно получить льготный кредит?

Все виды льготного кредитования направлены прежде всего на социальную поддержку населения с российским гражданством: это решение проблем с жильем, получение образования, целевая поддержка работникам социально-значимых профессий и ряд других льготных категорий заемщиков. Эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России Ольга Дайнеко, в интервью [Маил.финансы](#) рассказала о льготных кредитах.

Решение жилищных вопросов.

Блок ипотечного льготного кредитования содержит несколько программ с господдержкой: «льготная», «семейная», «сельская», «дальневосточная», «военная ипотека» и ипотека для IT-специалистов.

Программа «льготной ипотеки» действует до 01 июля 2024 г. До этой даты можно заключить договор на льготных условиях с процентной ставкой до 8% годовых на весь срок ипотечного кредитования. По этой программе можно купить квартиру (только в новостройке), дом (на имеющемся или приобретаемом в ипотеку земельном участке своими силами или с помощью подрядчика). А вот жилье на вторичном рынке или апартаменты приобрести не получится. Эта программа не содержит обязательных требований к семейному положению, профессии и наличию детей у заемщика. Однако, как в любом ипотечном кредитовании, возраст заемщика не может быть меньше 18 лет (21 года-при ипотеке на строительство) и не более 75 лет на дату погашения ипотеки. Также к минимальным требованиям к заемщику относится обязательное наличие минимального первоначального взноса 15 %, поскольку предоставляемый по этой программе размер ипотечного кредита не может превышать 85% стоимости залогового имущества. Потолок стоимости приобретаемого жилья ограничен: 12 млн. рублей – для объектов в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, для всех остальных регионов- 6 млн. рублей. Это не значит, что по программе льготной ипотеки не получится купить более дорогое жилье: льготные условия можно комбинировать с рыночной ипотечной ставкой (или ставкой региональной программы), которая будет рассчитываться с суммы, превышающей максимально допустимую по льготной программе. Сочетание льготной и рыночной ставок также ограничено 15 млн. рублей для регионов и 30 млн. рублей для Москвы/Московской области и Санкт-Петербурга/Ленинградской области.

Важно: При подаче заявки нужно не только осознанно выбрать вариант жилья (ведь с января этого года оформить льготную ипотеку можно лишь единожды), но и внимательно изучить условия ипотечного кредитования. Банки могут предлагать схожие свои программы с пониженной процентной ставкой (например, с субсидированием от застройщика). Ставки по таким программам могут быть от 0%, но действовать эта ставка

будет ограниченный период времени, в отличие от льготной ипотеки с господдержкой, где процентная ставка действительна на весь срок кредитования, а финансирование осуществляет государство.

Следующая по популярности - программа семейной ипотеки. Эта программа в качестве одного из условий подразумевает наличие ребенка/детей (как родных, так и усыновленных/удочеренных):

- один ребенок, если он родился с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2023 г.;
- два и более несовершеннолетних детей;
- ребёнок с инвалидностью, рождённый до 31 декабря 2023 г.

Воспользоваться этой программой можно до 1 июля 2024 г. Однако для семей, воспитывающих детей с инвалидностью, программа будет действовать до 31 декабря 2027 г. Более долгий срок действия программы в этом случае обусловлен установлением факта инвалидности (не каждая инвалидность выявляется и устанавливается сразу после рождения).

Процентная ставка по семейной ипотеке - до 6% годовых (в Дальневосточном федеральном округе — до 5%). Максимальный потолок суммы кредита по льготной ставке такой же, как и по льготной ипотеке - 12 млн. и 6 млн. рублей при минимальном первоначальном взносе 15 %. Семейную ипотеку также можно комбинировать с рыночными условиями кредитования или региональными программами для льготников. При этом предельная сумма с 6 млн. увеличивается до 15 млн. рублей, а 12 млн. до 30 млн. рублей.

Помимо приобретения квартиры в новостройке (в т.ч. по ДДУ), готового дома от застройщика или строительство дома с подрядчиком, средства семейной ипотеки могут быть направлены на рефинансирование ипотечного кредита, оформленного на покупку жилья у застройщика. А вот рефинансировать ипотеку на строительство дома уже нельзя. Вторичное жилье и апартаменты для покупки недоступны, но с одним исключением - в сельской местности Дальневосточного федерального округа приобретение вторичных объектов разрешено программой.

Еще одна льготная программа ипотечного кредитования - это сельская ипотека. В отличие от предыдущих программ, по сельской ипотеке доступно и вторичное жилье: земельный участок с последующим строительством, уже готовый или недостроенный частный дом. Это должна быть жилая недвижимость в поселке, деревне, селе (с числом жителей не более 30 тысяч человек). Дом должен быть жилым (для круглогодичного проживания), обеспечен коммуникациями (отопление, канализация, электричество и водопровод), площадь не меньше установленной социальной нормы на человека/семью (норма устанавливается местными властями). Если приобретается дом на

вторичном рынке, то при покупке у собственника-гражданина возраст дома должен быть не более 5 лет, а у организации-не более 3 лет. Если на средства сельской ипотеки строить дом, необходимо делать это через застройщика (из списка застройщиков, аккредитованных банком). Максимальная сумма кредитования по программе – 5 млн. рублей для Ленинградской области, Ямало-Ненецком автономном округе и регионов Дальневосточного федерального округа, для остальных регионов — 3 млн рублей. Для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга эта программа недоступна.

Ставка по ипотеке по общему правилу до 3 % годовых (в приграничных районах от 0,1 %). Потребуется первоначальный взнос 10 %. Программа, в отличие от предыдущих, действует бессрочно, но получить такой ипотечный кредит можно лишь единовременно.

Для Дальнего Востока существует своя специальная программа ипотечного кредитования-Дальневосточная ипотека до 2 % годовых. Программа позволяет единовременно приобрести или построить жилье на Дальнем Востоке (Бурятия, Якутия, Забайкальский, Камчатский, Приморский, Хабаровский края, а также Амурская, Магаданская, Сахалинская, Еврейская области и Чукотский автономный округ). Купить можно не только новостройку или строящееся жилье, но в ряде случаев и на вторичном рынке (в зависимости от месторасположения объекта недвижимости). Потолок по такому льготному кредитованию составляет 6 млн руб., потребуется первоначальный взнос в 15 %. Данная программа действует до конца 2030 года. По дальневосточной ипотеке не получится сделать рефинансирование, даже если предыдущее жилье приобретено на Дальнем Востоке.

Чтобы оформить дальневосточную ипотеку, нужно соответствовать требованиям:

- Заемщики в возрасте до 35 лет: молодые семьи, одинокие родители с детьми до 19 лет;
- Без учета возраста и состава семьи: участники программы «Дальневосточный гектар», региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов, работники медицинских и образовательных учреждений (со стажем работы по специальности не менее 5 лет на Дальнем Востоке), а также вынужденные переселенцы (с гражданством РФ) с территорий Украины, ЛНР и ДНР.

В течение 9 месяцев после регистрации права собственности в приобретенном жилье нужно зарегистрироваться и не сниматься с регистрации раньше 5 лет (иначе льготную ставку по ипотеке можно потерять).

Ипотека для IT-специалистов появилась в 2022 году как поддержка этой отрасли. Получить льготный кредит можно единовременно до конца 2024 г. Ставка по такой ипотеке - до 5% на весь срок кредитования, минимальный первоначальный взнос-15 %. Потолки по

размеру ипотечного займа более внушительные, чем по другим льготным программам: до 18 млн. рублей для регионов с численностью более 1 млн. человек и до 9 млн рублей для остальных. Условия программы можно комбинировать с рыночной ставкой по ипотеке, увеличив максимальный размер кредитования до 30 млн. и 15 млн. соответственно.

Чтобы претендовать на получения ипотеки по этой программе, необходимо соответствовать условиям:

- возраст заемщика от 18 до 50 лет;
- официальная работа в компании, которая относится к сфере информационных технологий (компания должна находиться в РФ и иметь аккредитацию Минцифры РФ).
- до вычета НДФЛ средняя зарплата (за 3 предшествующих месяца) должна составлять 150 тысяч (для Москвы), 120 тысяч (для «миллионников») и 70 тысяч-для всех остальных.

По программе можно купить новостройку (готовую или по ДДУ), дом у застройщика или построить жилой дом по договору подряда с юрлицом/ ИП. Вторичное жилье или апартаменты купить не получится.

Военная ипотека- это накопительно-ипотечная система для обеспечения военнослужащих (не «срочников») жильем (коротко-НИС). Участники НИС могут приобрести квартиру (как новостройку, так и на вторичном рынке) дом (или его часть) с земельным участком. Однако на строительство средства военной ипотеки направить нельзя. Апартаменты так же нельзя купить. Местонахождение приобретаемого жилья не «привязано» к месту прохождения службы.

Первоначально военнослужащему открывается специальный счет, на который государство ежегодно перечисляет средства. В этом году размер взноса составляет 349 614 рублей. Перечисляемые средства не просто «лежат» на спецсчете, они инвестируются (передаются в доверительное управление с консервативной стратегией инвестирования), чтобы инфляция не обесценила накопления. Доход от инвестирования плюсуется к сумме накоплений и вновь инвестируется. Воспользоваться средствами можно спустя 3 года (или позже) в качестве первоначального взноса по ипотечному кредиту. Пока идет служба, кредит оплачивает государство. Эта программа не содержит требований к семейному положению, наличию детей, недвижимости в собственности. В программе НИС могут участвовать две категории военнослужащих:

1. В обязательном порядке (не требуется заявление или рапорт):
 - получивших военное образование и звание офицера после 01.01.2005 г;

- офицерский состав, призванные или добровольно поступившие на службу из запаса (также после 01.01. 2005 года), а также прапорщики и мичманы, заключившие первый контракт после 01.01.2005 г и прослужившие не менее 3-х лет;

- контрактники, получившие звание офицера после 01.01.2008 г;

2. В добровольном порядке (подав заявление/рапорт) могут принять участие в НИС участие в военной ипотеке могут принять:

- заключившие первый контракт о прохождении военной службы до 01.01.2005 г. и получившие высшее военное образование после 01.01. 2005 г.;

- мичманы и прапорщики, отслужившие более 3 лет до 01.01. 2005 г.;

- сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы после 01.01. 2005 г.;

Представленные выше список-не исчерпывающий, более подробно перечень военнослужащих изложен в ст.9 главы 3 федерального закона № 117-ФЗ от 20.08.2004 г. (<https://docs.cntd.ru/document/901906942>)

С военной ипотекой работают не все банки, актуальный перечень кредитных учреждений размещает ФГКУ «Росвоенипотека» - https://rosvoenipoteka.ru/prgramms/kreditnie_programmi/ipotechnoe_kreditovanie

Перед оформлением ипотеки, военнослужащему необходимо обратиться к командиру воинской части с рапортом для получения Свидетельства участника НИС на целевой жилищный заём. Свидетельство действует 6 месяцев-в этот срок нужно получить одобрение по выбранному объекту и подписать договор с банком. Если по какой-то причине в этот срок уложиться не получается, свидетельство необходимо будет оформить заново. Однако обычно вся процедура занимает 2-2,5 месяца.

Максимальная сумма военной ипотеки не регламентирована, однако расчет суммы ипотечного кредитования производится с учетом размера первоначального взноса, возраста военнослужащего (сколько служить до пенсии) и возможной суммы ежемесячного платежа (в 2023 г – 29134 рубля). Если рассчитанной суммы ипотечного кредита недостаточно для выбранного жилья, военнослужащий вправе увеличить первоначальный взнос за счет собственных средств/средств материнского капитала.

Нужно учитывать, что если военнослужащий увольняется ранее, чем истечет 20 лет службы, всю сумму по военной ипотеке придется вернуть, а остаток по ипотеке платить самостоятельно. На возврат средств дается 10 лет. Фактически в этой ситуации придется нести бремя двойных платежей: по ипотеке и по возврату средств.

Однако есть исключения: когда увольнение происходит по состоянию здоровья (признан не годным к службе) или при сроке службы более 10 лет и достижении пенсионного(предельного) возраста, в связи с сокращением или по семейным

обстоятельствам. В этом случае возвращать ничего не придется, но после увольнения ипотечные платежи уже придется вносить самостоятельно.

При желании оформить кредитование на льготных условиях даже при соответствии обязательным условиям программы можно получить в банке отказ. Кредитные организации вправе устанавливать к заемщику свои требования (не противоречащие законодательству). Поэтому уже имеющиеся просроченные долги, испорченная кредитная история, отсутствие стабильного дохода или маленький стаж, уже имеющаяся большая долговая нагрузка у заемщика, предоставление недостоверных данных в заявке могут стать причиной отказа. Также можно получить отказ при сделках купли-продажи между близкими родственниками. Отказ не лишает права обратиться с заявкой вновь, когда финансовая и «репутационная» ситуация изменится.

Также при любой льготной ипотеке, средства которой можно использовать на строительство, нужно соблюдать установленные сроки окончания строительства (в большинстве – не более 2-х лет).

Образовательный кредит с господдержкой.

Этот вид льготного кредитования направлен на обеспечение доступности платного образования. По этой программе можно получить высшее или среднее профессиональное образование в российском учебном заведении. Кредит выдается заемщикам с 14 лет (до 18 лет требуется согласие родителя), а наличие/подтверждение доходов не требуется. Кредитные средства можно использовать для обучения не только на дневном отделении, но и на вечернем, заочном отделениях, а также при дистанционной форме. Какое по счету образование, значения не имеет. Сумму образовательного кредита определяет банк на основании стоимости обучения, указанной в договоре с образовательной организацией. Кредит может быть предоставлен как для оплаты всего обучения, так и года/семестра.

Процентная ставка по этой программе – 3% годовых на весь срок кредитования. Срок кредитования – до 15 лет. Особенность данного вида кредитования в том, что заемщику предоставляется отсрочка по погашению кредита – льготный период. Это период обучения и девять месяцев после него. Основной долг в этот период платить не нужно, только проценты. При этом льготный период продлевается в случае ухода в академический отпуск. Оплата по кредиту производится следующим образом: в первый год студент выплачивает 40% от начисленных процентов, на следующий год – 60%, а с третьего года и в последующие, а также еще 9 месяцев после окончания льготного периода — 100%.

По истечении 9 месяцев после льготного периода начинается выплата основного долга и накопившихся процентов равными платежами до конца срока кредитования. Есть возможность досрочного погашения. В настоящее время этот вид кредитования доступен

только в одном банке (Сбер), однако некоторые банки предлагают свои негосударственные программы образовательных кредитов. По негосударственным программам ставки кредитования выше, минимальный возраст заемщика ограничен 18 годами, а условия погашения не содержат льготного периода.

Важно: если стоимость обучения повысится, нужно обратиться в банк для выделения дополнительных средств. Если по платежам допустить просрочку, будет начислена неустойка. В случае, если студента отчислили, нужно сообщить об этом в банк. Льготный период в этом случае отменяется, а график платежей-пересматривается. Образовательный кредит с льготной ставкой трансформируется в обычное потребительское кредитование с рыночной процентной ставкой. Поэтому прежде чем оформлять этот вид кредитования, нужно определиться с программой обучения (поменять ее не получится), а к процессу обучения иметь готовность относиться серьезно.

Помимо льготного кредитования для физических лиц, государство оказывает поддержку субъектам малого предпринимательства. Более подробно о возможностях и действующих программах кредитования с учетом региона можно узнать здесь на портале мойбизнес.рф (<https://xn--90aifddrld7a.xn--p1ai/anticrisis/lgotnyy-kredit-po-stavke-7-godovykh>). Также узнать о положенных льготах и господдержке поможет сервис поддержки предпринимательства МСП.РФ (<https://xn--11agf.xn--p1ai/services/support/> или <https://corpmsp.ru/>).



