**Ипотека ВТБ с господдержкой**

В условиях пандемии был причинен немалый ущерб многим профессиям. Из-за этого многих работников перевели на дистанционную работу и уменьшили их доходы. Поэтому с 16 апреля 2020 года для граждан РФ действует программа ипотеки с господдержкой. Поддержку можно получить как обычным гражданам, так и строительной отрасли.

*Условия ипотеки для граждан России*

Ниже приведена основная информация для ознакомления по данному ипотечному кредиту:

* только юридическое лицо может быть продавцом;
* только для первичного либо вторичного рынков;
* для Москвы, Санкт-Петербурга и их областей лимит составляет 12 000 000 рублей. Для других областей – 6 000 000 руб. В случае, когда цена квартиры больше максимально допустимой, разницу заемщик покрывает сам;
* процентная ставка – 4,3% на первые полгода или 5,3% на первый год, далее — 6,5%. Но она может повыситься, если клиент откажется оформлять личное страхование;
* максимальное число созаемщиков – 3. По законодательству РФ, супруги станут сторонами по договору, кроме случаев, когда существует действующий брачный контракт, который подразумевает раздельное владение имуществом;
* клиент может оформить только один заем. Также не осуществляется рефинансирование кредитов;
* покупатель должен оплатить до 15% стоимости квартиры собственными средствами. А если подтверждение о постоянной занятости и стабильном доходе отсутствует – не менее 30%;
* срок расплаты – 30 лет. Возможен вариант досрочного погашения: полностью либо частично.

*Требования к заемщику*

Для оформления ипотечного кредита с господдержкой в ВТБ, нужно предоставить такие документы:

* паспорт гражданина России;
* ИНН и СНИЛС;
* [анкета-заявление](https://onipoteka.ru/wp-content/uploads/2020/04/vtb-anketa-zayavlenie.pdf);
* справка о доходах за последний год ([2-НДФЛ](https://onipoteka.ru/wp-content/uploads/2020/04/blank-spr-2ndfl.pdf), [3-НДФЛ](https://onipoteka.ru/wp-content/uploads/2020/04/blank-spr-3ndfl.pdf), [по форме ВТБ](https://onipoteka.ru/wp-content/uploads/2020/04/vtb-ipoteka_forma_dohodi.pdf), выписка по зарплатному счету);
* копия трудовой книжки, или заверенная выписка из нее;
* военный билет (для мужчин до 27 лет).

Если доходы клиента осуществляются картой банка, то соответственную справку предъявлять не нужно.

Этот список документов не окончательный, потому что кредитор имеет право потребовать и другие дополнительные документы.

*Подача заявки*

Чтобы приобрести жилье с господдержкой, нужно оставить онлайн-заявку на сайте ВТБ. Там же можно посмотреть расчет ипотечных платежей с помощью кредитного калькулятора.

Если заявка одобрена, клиенту высылают инструкцию по получению ипотеки.

*Другие необходимые документы*

Чтобы оформить ипотеку, также необходимо потребовать некоторые документы у застройщика объекта:

* проект ДДУ или договор купли-продажи;
* копия проектной документации;
* разрешение на строительство;
* свидетельство о праве собственности на землю или договор долгосрочной аренды;
* выписка из ЕГРН, если дом сдан в эксплуатацию, застройщик оформил право собственности на непроданные квартиры.

*Зачем нужно оценивать недвижимость*

Проведение этой процедуры - самый важный этап при оформлении ипотеки. Потому, что сумма, которую скажет оценщик, и стоимость страхового полиса имеют непосредственную связь.

Чтобы провести оценку, можно подать онлайн-заявку и займодатель сам подберет фирму, а отчет направят прямо в банк кредитному менеджеру. Также можно самостоятельно посмотреть список предлагаемых фирм и подобрать ту, которая ближе всего к объекту.

*Страховка*

По закону РФ 102-ФЗ Об ипотеке, ст. 31, заемщик обязуется застраховать жилье в пользу банка.

Для оформления страховки банк предлагает одну из представленных фирм, хотя заемщик может обратиться и в другую. Но тогда ВТБ имеет право на проверку данной компании в течение 60 дней.

Отказаться страховки жилья нельзя. Если полис не продлевается, то возможно досрочное расторжение контракта.

*Этапы оформления сделки*

Для оформления договора с ВТБ нужно следовать четкой инструкции

|  |  |
| --- | --- |
| Неэксплуатируемый дом: | Вторичный рынок: |
| * заполнение заявки, получение одобрения;
* передача проекта ДДУ и проектной документации;
* подписание ДДУ и кредитного договора. Перечисление первоначального взноса и займа застройщику;
* оформление права собственности, страховки;
* подписание закладной, передача ее в Росреестр.
 | * подача заявки, получение ответа;
* выбор объекта. Передача документов на право собственности в ВТБ;
* получение одобрения. Подписание кредитного договора и купли-продажи. Оформление закладной. Регистрация залога и права собственности в Росреестре;
* оформление страховки, расчет с продавцом.
 |

*Расходы*

Кроме основной платыза заем, оформление ипотеки предполагает дополнительные расходы.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Услуга | Цена | Описание |
| Оценка недвижимости | Не более 20 000 руб. | Для вторички оценивать обязательно, для первички — иногда |
| Страховка | 1-2% от долга | Ежегодный расход |
| Расчет с продавцом |  |  |
| Регистрация права собственности | 2 000 руб. | Если вторичка |
| Регистрация ипотеки  | 1 000 руб. |  |

*Q&A*

Есть ли какие-то лимиты по месту оформления кредита и регистрацией?

- Клиент должен быть зарегистрирован в одном из регионов, где находится банк, но недвижимость может находиться в любом другом населенном пункте или городе

Когда следует привлекать поручителей?

- Привлечение поручителя вовсе необязательная процедура, хотя их наличие может положительно повлиять на заключение сделки.

Доступно ли предложение для пенсионеров.

- Да, доступно. Однако на момент полного погашения кредита клиент должен соответствовать возрасту до 75 лет, а также получать пенсию, размер которой позволит вовремя погасить заем.

Можно ли отказаться от покупки страхового полиса?

- Однозначно нет. В соответствии с действующим законодательством РФ заемщик обязуется страховать ипотечное жилье. Однако личное страхование является добровольным.

<https://text.ru/antiplagiat/60e47ace933bc> 

**Рефинансирование ипотеки ТрансКапиталБанк**

Процедура рефинансирования осуществляется тогда, когда нужно погасить кредит в одном банке за счет получения нового кредита в другом. Данный процесс помогает выйти на более комфортные и удобные условия кредитования.

*Основные цели рефинансирования*

Основные причины оформления рефинансирования – поиск более щадящих обязательств. Например, данную процедуру проводят чтобы:

* уменьшить процентную ставку;
* поменять валюту погашения долга;
* увеличить сроки выплат, чтобы уменьшить ежемесячные взносы;
* уменьшить сроки выплат, чтобы уменьшить общую сумму долга;
* выплатить побочные кредиты.

*Как оформить услугу рефинансирования*

Чтобы оформить рефинансирование старой задолженности, нужно:

1. Убедиться, что банк предоставляет такие услуги.
2. Оформить заявку в одном банке. При этом сумма нового кредита может быть больше предыдущего.
3. Средства, полученные из новой задолженности, переводят на погашение старого долга
4. Перерегистрировать залог на новый банк, при условии, что он был оформлен в старом. Однако тогда произойдет повышение перечисляемого процента, так как данную сумму практически ничем нельзя обеспечить.

В целом, процедура перекредитования мало чем отличается от заключения обычного договора. Расходы на нее будут такими же, и пакет документов – идентичный.

*Условия рефинансирования ипотеки в ТрансКапиталБанк*

Основная информация для оформления перекредитования в ТрансКапиталБанк:

* на момент получения кредита возраст клиента должен составлять от 20 до 75 лет;
* стаж работы – не менее 1 года;
* оформление имущественного, личного и титульного страхования;
* подтверждение о доходах не требуется;
* процентная ставка составляет 7,29%;
* рефинансирование разных видов жилых объектов: от комнаты в квартире до загородного дома. Также рассматривается как первичный рынок, та и вторичный. Кроме того, в услугу входят и кредиты на строительство, ремонт жилых помещений;
* кредитование только в рублях. В случае, когда предыдущий заем был в валюте, ТрансКапиталБанк конвертирует новый заем в рублях в соответствии с курсом валют;
* регистрация места жительства в том же месте, где выдается кредит;
* объект обязан быть обременен только ипотечным кредитом с одним займодателем, без каких-либо ограничений и притязательств со стороны.
* Минимальная сумма займа для всех областей РФ – 300 000 рублей.
* Максимальная сумма займа для Москвы, СПб, МО, ЛО составляет 20 000 000 рублей, для остальных регионов – 10 000 000 рублей.
* Ставка – от 6,54%
* Срок выплаты – от 12 до 300 месяцев (шаг – 12 месяцев). Минимальный термин действия займа – 6 месяцев
* Позитивная кредитная история (чтоб не было просроченных задолженностей)

*Перечень документов для оформления услуги*

Для оформления рефинансирования, ТрансКапиталБанк требует предоставить такие документы:

|  |  |
| --- | --- |
| Категория | Документы |
| Наемные заемщики | паспорт гражданина РФ, квитанция 2-НДФЛ или справка по форме банка |
| Пенсионеры | паспорт гражданина РФ, пенсионное удостоверение, справка из ПФР с информацией о размере пенсионных выплат |
| Владельцы бизнеса | налоговая декларация за последний отчетный период, бухгалтерский баланс с отчетом за последний отчетный период |
| Предприниматели | свидетельство о регистрации ИП, налоговая декларация, выписка по счетам за последние 12 месяцев, справка по форме банка |
| Самозанятые | выписка по счету за последние 12 месяцев, данные, подтверждающие регистрацию в качестве самозанятого гражданина |

Также ТрансКапиталБанк предоставляет возможность подать документы без справки о подтверждении доходов и занятости. Нужны будут только паспорт, анкета-заявление, копия кредитного договора, справка об остатке задолженности, платежные реквизиты банка-кредитора.

*Частые вопросы*

Когда следует обращаться за услугой рефинансирования?

- Если условия кредитования в новом банке более выгодные, чем в старом. Например, если процентная ставка в ТрансКапиталБанк ниже, то это однозначно причина оформить услугу.

Лимиты по суммам определяются по регистрации клиента или по нахождению объекта?

- В соответствии с условиями проведения процедуры рефинансирования место регистрации заемщика и объект должны находиться в одном регионе.

Страховка обязательный пункт при оформлении?

- Да, хоть личное страхование осуществляется на добровольческой основе, без страховки объекта кредит не выдадут.

Кто платит за оформление страхового полиса?

- Затраты на страховку берет на себя только заемщик.

Если в кредитной истории есть просрочки по выплате, какова вероятность отказа ТКБ?

- Безусловно, просроченные платежи – это негативный фактор. Однако если они были небольшими и кратковременными, вполне вероятно, что банк одобрит заявку. Но все это решается в индивидуальном порядке.

Сколько составляет неустойка за просроченную выплату по кредиту?

- Неустойка составляет 0,02% за каждый просроченный день.

Сколько времени тратится на оформление рефинансирования?

- На рассмотрение заявок банк тратит от 3 до 5 дней. Дальше многое зависит от заемщика: насколько быстро он предоставит необходимые документы. В среднем это занимает еще около 3 дней. То есть, на оформление уходит приблизительно от 6 до 8 дней.

За сколько необходимо погасить заем, если заявка на финансирование одобрена?

- От момента заключения контракта с ТрансКапиталБанк заемщику дается 90 дней, чтобы погасить старый кредит.

Для кого доступна опция упрощенной подачи документов?

- Данная опция доступна всем гражданам РФ, кроме самозанятых, индивидуальных предпринимателей и бизнес-владельцев.

Какие требования есть для рефинансирования ипотеки комнаты?

- На комнату нужно оформить право собственности, так же она должна быть оформлена в натуральную долю, с четко определенным количеством квадратных метров. На право собственности не должно быть наложено никаких обременений либо ограничений.

<https://text.ru/antiplagiat/60e46e31a9b4b>



