

Программы господдержки на рынке недвижимости

Монастырская Ирина Валерьевна

Руководитель АН «КИАН», руководитель Территориального органа по сертификации по Красноярскому краю и Республике Хакасия Союза «Красноярский союз риэлторов», член Управляющего совета РОСС РГР, Уполномоченный представитель Президента РГР по СФО.

Программы господдержки на рынке недвижимости

Делятся на: **федеральные и региональные.**

Федеральные и региональные программы включают в себя: федеральные ипотечные и региональные ипотечные.

Для каждой программы определены конкретные категории участников и критерии.

Участников программ можно разделить на основные группы:

- Семьи (молодые семьи, семьи с детьми, многодетные семьи, семьи имеющих детей инвалидов)
 - IT-специалисты
 - Молодые специалисты (ученые, учителя, врачи), работники в сельской местности.
 - Переселенцы (вынужденные, добровольные), жители сельской местности, жители Крайнего Севера, коренные малочисленные народы.
 - Освоение территорий (новые республики, Дальний Восток, артика.
 - Ветераны, инвалиды, участники боевых действий, ветераны ВОВ и приравненные к ним. Военнослужащие. Сотрудники ОВД
-

Примеры федеральных программ

Программа переселения из аварийного жилья

С 26.09. 2013 – бессрочно

Предоставление нового жилья или денежной компенсации для граждан, проживающих в домах, признанных аварийными.

Федеральную программу реализуют регионы. Все многоквартирные дома, признанные аварийными, автоматически включаются в региональную программу, и для них формируется график расселения. Плановую дату можно посмотреть в федеральном реестре аварийных домов.

Очередность расселения определяется по дате признания домов аварийными. При расселении приоритет отдается домам, в которых выявлена угроза обрушения.

Собственники помещений в аварийном доме могут получить на выбор:

- денежную компенсацию;
 - равноценное помещение.
-

Примеры региональных программ

Социальные выплаты на приобретение жилья гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей Красноярского края

21.12.2010 – бессрочно

Гражданам, постоянно проживающим в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях Красноярского края и выезжающим в другие районы Красноярского края, мера социальной поддержки оказывается путем предоставления социальных выплат на приобретение жилья на территории Красноярского края.

Основные условия:

- отсутствие у граждан и (или) членов их семей за пределами районов отселения права собственности на жилые помещения, права владения и пользования жилыми помещениями по договору социального найма;
 - неполучение безвозмездной помощи ранее гражданами лично или в составе семьи за счет средств бюджетов разных уровней либо за счет средств организаций в связи с переселением из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей.
-
- 

Федеральные ипотечные программы

Материнский (семейный) капитал

01.01.2007 – бессрочно

Государственная поддержка российских семей, воспитывающих детей.

Получить материнский капитал могут семьи, в которых начиная с 2007 года и до конца 2026 года родились дети.

С 2020 года выплату могут получить и семьи, у которых родился первый ребенок.

Размер материнского капитала составляет:

- при рождении первого ребёнка – 586,9 тыс. рублей;
- при рождении второго и последующих детей – 775,6 тыс. рублей (188,7 тыс. рублей дополнительная выплата при рождении второго ребенка).

Субсидию (МСК) можно направить на:

- улучшение жилищных условий;
- образование детей;
- накопительную пенсию матери;
- товары и услуги для детей-инвалидов;
- получение ежемесячной выплаты при рождении второго ребенка в 2018 году и позже.

Важно! При использовании материнского капитала на улучшение жилищных условий необходимо выделить доли всем членам семьи



Семейная ипотека

действует до 01.07.2024

Получение ипотеки по льготной ставке до 6%

Категория участников:

Семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2023 года родился первый и последующий ребенок, или уже есть двое несовершеннолетних детей.

Родители ребенка с инвалидностью, родившегося до 31 декабря 2023 года могут воспользоваться семейной ипотекой до 31 декабря 2027 года.

Условия программы :

- Первоначальный взнос - не менее 20% от стоимости недвижимости. Первоначальный взнос может быть оплачен как за счет собственных средств заемщика, так и за счет средств МСК.
 - С помощью программы можно рефинансировать кредит, который ранее был получен на приобретение готового жилья или жилья по ДДУ
 - Кредитный договор можно заключить до 1 июля 2024 года.
- Лимиты по кредиту в рамках программы:
- 15 млн рублей (30 млн рублей для Москвы, МО, Санкт-Петербурга и ЛО);
 - по ставке 6% можно получить только сумму до 6 или 12 млн рублей, остальная часть может быть предоставлена по ставке на рыночных условиях или в рамках региональной ипотечной программы.
-

Льготная ипотека

23.04.2020 - 01.07.2024

Льготная ипотека по ставке 8% на весь срок кредитования при покупке жилья на первичном рынке недвижимости, только от юридического лица.

- Минимальный размер первоначального взноса — 20% от стоимости жилья.
- Первоначальный взнос может быть оплачен за счет собственных средств заемщика и за счет средств МСК.

Лимит по кредиту в рамках программы может быть 15 млн рублей (30 млн рублей для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области), однако по ставке 8% можно получить только сумму до 6 или 12 млн рублей, остальная часть может быть предоставлена по ставке на рыночных условиях или в рамках региональной ипотечной программы.



Льготная ипотека для IT-специалистов

30.04.2022 - 31.12.2024

Льготная ипотека для специалистов IT-компаний по ставке до 5% годовых.

Требования к доходу IT-специалиста

Работники до 35 лет – нет требований

Работники от 36 до 50 лет:

- от 150 тыс руб в месяц (до вычета НДФЛ) в Москве;
- от 120 тыс руб в месяц (до вычета НДФЛ) для городов-миллионников;
- от 70 тыс руб в месяц (до вычета НДФЛ) для городов с населением до 1 млн.

- Минимальный размер первоначального взноса — 20% от стоимости жилья.
- Для оплаты первоначального взноса можно использовать средства МСК.

Максимальная сумма кредита на льготных условиях:

- для регионов с численностью населения менее 1 млн. человек – 9 млн рублей;
- для регионов с численностью населения более 1 млн. человек – 18 млн рублей.

При этом в рамках региональной программы или на рыночных условиях можно получить и большую сумму. до 15 и 30 млн рублей соответственно.

Сельская ипотека

01.01.2020 - бессрочно

В рамках программы можно оформить ипотеку по ставке до 3% годовых на приобретение или строительства дома на сельских территориях.

Программа позволяет оформить ипотеку на следующих условиях:

- ставка от 0,1% до 3% годовых на весь срок кредитования;
- первоначальный взнос – не менее 20% от стоимости жилья (собственные средства или деньги в рамках других программ поддержки);
- максимальная сумма кредита – 6 млн рублей для всех регионов;
- максимальный срок кредита – до 25 лет.

Важно! Москва и Санкт-Петербург не участвуют в программе.



Дальневосточная ипотека

Программа позволяет взять льготный ипотечный кредит по ставке до 2% годовых на весь срок кредитования на приобретение или строительство жилья в одном из регионов Дальнего Востока.

Кредит можно получить на следующих условиях:

- процентная ставка на весь срок кредитования – 2%;
- максимальная сумма кредита – 6 млн рублей;
- срок кредита – до 20 лет;
- первоначальный взнос – не менее 20%.

Приобретаемое жилье должно располагаться на территории Дальневосточного федерального округа.

Кредитные средства можно направить на:

- строительство частного дома;
- приобретение квартиры в новостройке.

Вторичное жилье можно приобрести только если оно располагается на сельских территориях, в моногородах в ДФО или на территории Магаданской области или Чукотского автономного округ.



Помощь многодетным семьям в погашении ипотеки

01.01.2019 - 31.12.2024

Выплата для многодетных семей не более 450 тысяч рублей на частичное или полное погашение ипотеки.

Выплату могут получить семьи, в которых с 1 января 2019 года по 31 декабря 2023 года появился третий или последующий ребенок, и у которых есть действующая ипотека. Возраст старших детей и наличие официальной регистрации брака не имеют значения.

Кредитный договор должен быть заключен до 1 июля 2024 года.

Выплата направляется на погашение основного долга по кредиту, и на погашение процентов, если основной долг меньше 450 тыс. рублей.

Принять участие в программе можно только один раз.



Военная ипотека

21.02.2005- бессрочно

Государство на специальный счет военнослужащего ежегодно перечисляет накопительный взнос (НИС). В 2023 году он составляет 349 614 рублей. Через три года накоплений у военного появляется возможность использовать эти средства как первоначальный взнос по ипотеке.

Срок кредита зависит от возраста заемщика и от срока сколько заемщику осталось служить до пенсии.

Оплачивать ежемесячные платежи во время службы за военного будет государство (в 2023 году платеж составит 29 134,5 рубля в месяц).

Размер ежемесячного платежа ежегодно индексируется.

Первоначального взноса можно увеличить за счет собственных средств или МСК.

Целевой жилищный заем можно использовать для погашения ипотеки, оформленной ранее.

Стать участником программы Военная ипотека можно и при наличие недвижимости в собственности.

До момента погашения кредита жилье находится в залоге и у банка, и у государства.

**Социальная выплата:
государственный жилищный сертификат**
01.01.2006 - бессрочно

Льготные категории граждан могут получить жилищный сертификат – социальную выплату на приобретение жилья.

Государственный жилищный сертификат – сертификат на получение социальной выплаты на приобретение или строительство жилья. Такой сертификат выдается в рамках сразу нескольких федеральных программ, однако, получить его можно только один раз.

Сумма жилищного сертификата рассчитывается как произведение положенной семье площади и рыночной стоимости 1 кв. метра жилой площади, которая устанавливается каждое полугодие приказом Минстроя России.

Норма жилой площади на семью **не может быть меньше:**

33 кв. метра на одного человека; 42 кв. метра на двух человек; по 18 кв. метров на человека для семей из трех человек и более.

Срок действия сертификата 7 месяцев, поэтому за это время нужно найти жилье и отправить документы на проверку в банк, в котором будет открыт счет и переведены средства жилищного сертификата

Социальная выплата: субсидия на приобретение жилья для молодых семей

Молодые семьи могут получить субсидию до 35% от стоимости жилья.

Программа позволяет **молодым семьям** получить 30% (семьи без детей) или 35% (семьи хотя бы с одним ребенком, в том числе, неполные семьи) от расчетной стоимости жилья.

Программа федеральная, однако, имеет свои особенности в каждом регионе. На уровне региона устанавливаются нормативы стоимости жилья для расчета выплаты и порядок предоставления выплаты.

Установлена **норма площади:**

- для семей из двух человек - не менее 42 кв. метров;
- для семей из трех и более человек - по 18 кв. метров на каждого члена семьи.

Сумма жилищного сертификата рассчитывается как произведение положенной семье площади и рыночной стоимости 1 кв. метра жилой площади, которая устанавливается каждое полугодие приказом Минстроя России для каждого региона.

Процедура участия молодой семьи в программе делится на два этапа:

- собрать пакет документов и встать на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий;
- дождаться очереди, получить сертификат на использование субсидии и использовать его в течение 7 месяцев после получения.

Между постановкой на учет и выдачей сертификата может пройти не один год, поэтому **рекомендуется вставать на учет как можно раньше**. За время ожидания возраст молодой семьи может превысить отметку в 35 лет и продолжить участие в программе они не смогут.

Социальная выплата для жителей и работников сельских территорий

01.01.2020 - 31.12.2025

Разовая социальная выплата гражданам в размере не более 70% от стоимости строительства (приобретения) жилья на сельских территориях.

Обеспечение жильем граждан в рамках госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий».

Выплату **можно** использовать на:

- строительство жилья;
- реконструкцию путем пристраивания жилого помещения к имеющемуся жилому дому;
- участие в долевом строительстве жилых домов (квартир);
- приобретение жилья на сельских территориях.

Выплату **нельзя** использовать на:

- приобретение жилья у близких родственников;
- приобретение жилья, в котором вы постоянно проживаете.

Расчетная стоимость строительства (приобретения) жилья, используемая для расчета размера социальной выплаты, определяется исходя из:

- размера общей площади жилья, установленного для семей разной численности;
 - стоимости 1 кв. метра общей площади жилья на сельских территориях в границах субъекта РФ.
-



Налоговый вычет на покупку квартиры бессрочно

С помощью данной льготы можно вернуть до 13% от стоимости квартиры и с уплаченных процентов по ипотеке.

Два вида вычета: имущественный и налоговый.

Имущественный:

У вычета нет срока действия (вы вправе подать на вычет в любой момент).

Возврат налога можно получить только за 3 года, предшествующие году, в котором подана заявка на вычет (важно, чтобы право собственности было оформлено раньше этих трех лет).

Максимальный размер вычета – 2 млн рублей (вернуть получится 260 тыс. рублей).

Материнский капитал уменьшает сумму налогового вычета, потому что он вычитается из стоимости квартиры.

Налоговый вычет

Государство возвращает до 13% от суммы, заплаченной банку в качестве процентов. Эту выплату лучше оформить ближе к концу срока кредита, так как к этому моменту накопится большая сумма платежей по процентам.

Максимальный размер вычета – 3 млн рублей (вернуть получится 390 тыс. рублей).

У имущественного вычета нет срока действия (вы вправе подать на вычет в любой момент).

Возврат налога можно получить только за 3 года, предшествующие году, в котором подана заявка на вычет (важно, чтобы право собственности было оформлено раньше этих трех лет).

Налоговый вычет можно оформлять только по одному объекту недвижимости.

Спасибо за
внимание



КИАН
Красноярское Инвестиционное
Агентство Недвижимости