

Ипотека с господдержкой на строительство дома своими силами: как получить в СберБанке

В Сбере можно оформить ипотеку по льготной ставке на строительство дома без привлечения подрядчика. Программа действует с 15 июня 2022 года и продлится до 1 июля 2024 года.

В статье расскажем об условиях получения и порядке оформления ипотеки на самостоятельное строительство жилого дома.

Условия кредитования

- Ставка по кредиту — от 7,3%
- Максимальная сумма кредита — до 12 млн рублей в Москве и Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области и до 6 млн рублей в других регионах
- Срок кредита — до 30 лет
- Первоначальный взнос — от 15%

В рамках программы можно получить кредит как на строительство жилого дома на имеющемся земельном участке, так и на одновременное приобретение участка и строительство на нём жилого дома.

Важно! Льготная ставка действует весь срок кредита, но может быть повышена, если не подтвердить целевое использование кредитных средств. Чтобы её сохранить, необходимо не позднее 12 месяцев от даты подписания кредитного договора подтвердить регистрацию собственности на построенный в ипотеку дом. В противном случае ставка поднимется до уровня ключевой ставки, действующей на момент подписания кредитного договора, увеличенной на 4,5%.

Что с залогом

Обеспечением по кредиту на период строительства выступает земельный участок. При этом его залоговая стоимость должна быть больше или равна сумме кредита.

То есть, если участок стоит 2 млн рублей, а вы хотите взять ипотеку на сумму 5 млн, то этого обеспечения будет недостаточно. В данном случае для оформления ипотеки потребуется не только передать землю в залог, но и привлечь платёжеспособного поручителя (на период строительства).

После завершения стройки и регистрации ипотеки на построенный жилой дом обеспечением по кредиту будет дом с участком.

Важно! Сумма кредитования не должна превышать 85% от заявленной стоимости строительства или совокупной стоимости строительства и участка при его покупке в кредит.



Кто может получить ипотеку с господдержкой на строительство дома без подрядчика

Требования к заемщикам у банка минимальные:

- Гражданство РФ
- Прописка на территории России
- Возраст от 21 до 75 лет (на момент выплаты ипотеки)
- Стаж на текущем месте работы не менее 3 месяцев

Такие же требования предъявляются и к поручителю.

Какие документы нужны

Для оформления заявки. Если клиент получает зарплату через СберБанк, при авторизации с помощью Сбер ID данные на Домклик будут заполнены автоматически. Остальным клиентам нужно предоставить документы, подтверждающие занятость и доход. Однако тут тоже все просто — трудовая книжка не нужна, просто укажите номер СНИЛС, чтобы банк заказал выписку из СФР.

Аналогичный пакет документов требуется и от поручителя (выписка из ПФР или справка о доходах, а для поручителей с зарплатной картой Сбера — только паспорт).

После получения одобрения. Если заявка на ипотеку одобрена, необходимо предоставить документы по объекту недвижимости. При самостоятельном строительстве в пакет документов входит:

- Документы, подтверждающие право собственности на земельный участок, на котором будет строительство (выписка из ЕГРН и документы, на основании которых участок был оформлен в собственность — например, договор купли-продажи, мены, дарения или свидетельство о наследстве). Если вы хотите взять ипотеку на самостоятельное строительство дома с одновременной покупкой земли, предоставьте документы, подтверждающие право собственности продавца на землю, договор или проект договора купли-продажи земли и паспорт продавца.
- Отчёт об оценке земельного участка — можно заказать на Домклик.
- Заявление о параметрах и стоимости строительства. При заполнении формы нужно указать планируемый вид объекта, адрес и кадастровый номер земельного участка, цель — строительство, площадь и количество этажей (высота должна быть не более 3 этажей и 20 м), общую стоимость строительства без учёта возведённых элементов.

Уведомление о соответствии параметров планируемого строительства установленным требованиям не входит в пакет документов при оформлении ипотеки (за исключением земель с разрешённым видом использования — «крестьянско-фермерское хозяйство»). Однако для исключения рисков сноса самовольной постройки лучше придерживаться стандартной процедуры — подать уведомление о начале строительства дома, получить от органов местного самоуправления положительный ответ и только потом приступать к строительным работам.

Как оформить ипотеку на самостоятельное строительство: инструкция

Шаг 1. Подать заявку

Чтобы узнать предполагаемую сумму ежемесячного платежа, а также рассчитать размер и срок ипотеки, воспользуйтесь калькулятором Домклик — это поможет определиться с желаемыми параметрами кредитования.

Подать заявку можно также через личный кабинет Домклик. В большинстве случаев решение по кредиту принимается за несколько минут.

Шаг 2. Подготовить документы и получить одобрение

Заявление о параметрах строительства, документы по участку и поручителю (при необходимости его привлечения) нужно загрузить в личный кабинет Домклик.

Шаг 3. Подписать кредитный договор

Для этого потребуется посетить офис банка. Дату подписания кредитной документации можно выбрать в личном кабинете. Также одновременно с кредитным договором оформляется и договор поручительства, поэтому поручитель также должен присутствовать на встрече.

Шаг 4. Зарегистрировать договор ипотеки (если земля уже в собственности)

Земельный участок, на котором будет построен дом, должен быть передан в залог.

Если земля уже в собственности, то договор ипотеки нужно зарегистрировать в Росреестре до выдачи кредита. Это можно сделать через МФЦ. Срок оказания услуги — 10 рабочих дней.

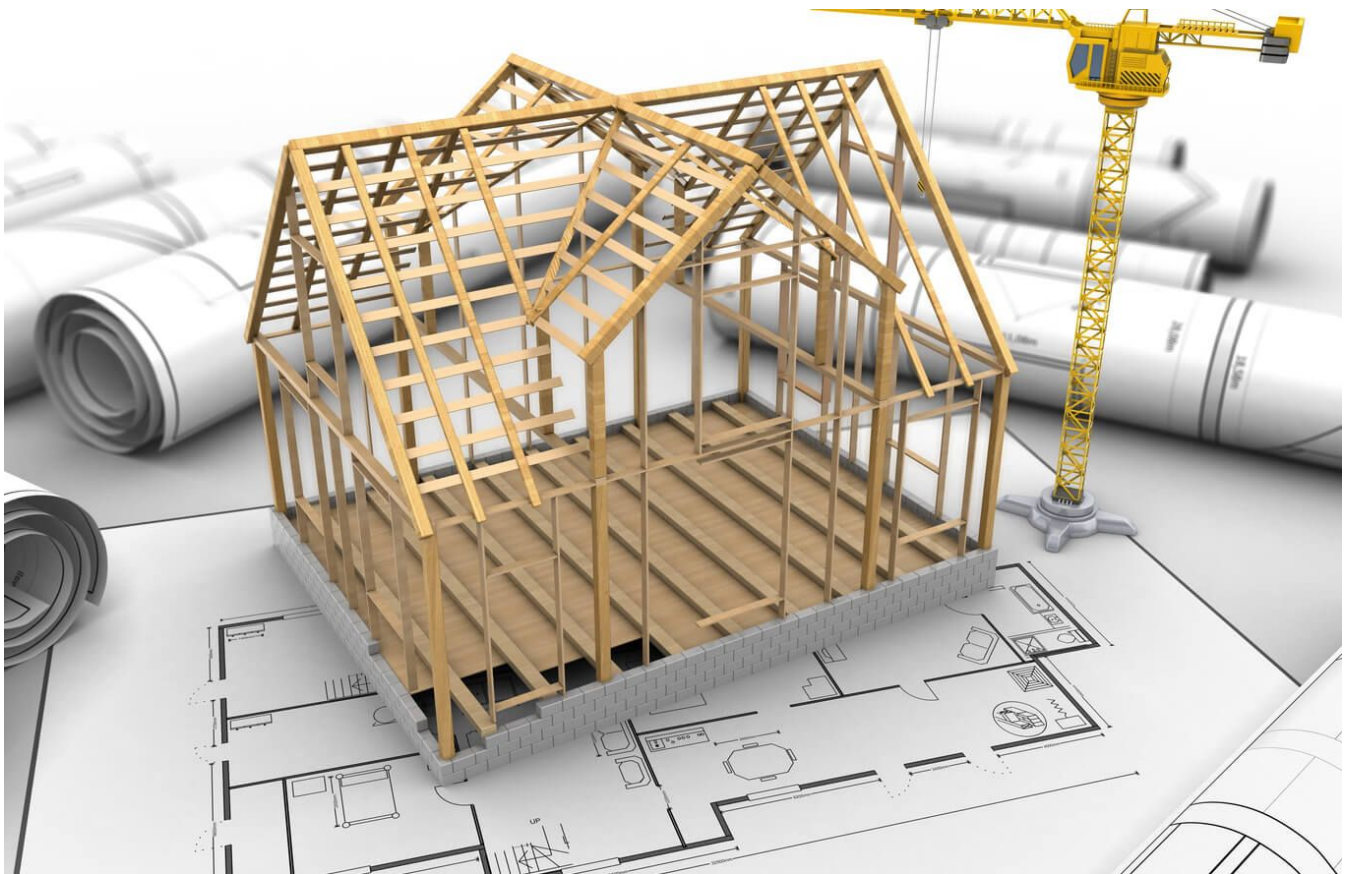
Шаг 5. Получить деньги

Средства на строительство перечисляются на личный счёт заёмщика единовременно или частями (траншами). Второй вариант выгоднее — вы можете взять сумму, которая нужна на данном этапе строительства, и платить проценты только с остатка фактического долга.

Если ипотека оформлялась в том числе на покупку участка, то соответствующая сумма будет переведена продавцу после регистрации перехода права собственности на землю в Росреестре.

Что значит — построить дом «своими силами»

Заёмщик может строить дом самостоятельно при наличии соответствующих навыков и опыта или воспользоваться услугами подрядчиков. К работам можно привлекать любых строителей. Документы и чеки об оплате работ, услуг и материалов в банк предоставлять не нужно.



Подробнее на Домклик:

<https://blog.domclick.ru/ipoteka/post/ipoteka-s-gospodderzhkoj-na-stroitelstvo-doma-svoimi-silami-kak-poluchit-v-sberbanke>