

ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ

ПОКУПКА КВАРТИРЫ В ИПОТЕКУ В 2021 ГОДУ

(НА ПРИМЕРЕ СБЕРБАНКА)



СОСТАВИТЕЛЬ
МОХОВА А.С.

Собственная жилплощадь – это комфорт, стабильность и уверенность жизни любой семьи. При этом весомая доля российских граждан имеет возможность решить квартирный вопрос только с помощью ипотеки.

Ипотечный кредит – это всегда большая переплата банку и существенные риски для заемщика. Поэтому настоятельно рекомендуется заранее оценить свою платежеспособность, определиться с типом приобретаемой недвижимости, выбрать оптимальную программу ипотеки, внимательно изучить ее условия, а также сопоставить преимущества и недостатки будущих обязательств.



КЛЮЧЕВЫЕ ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ОФОРМЛЕНИЯ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА



возможность купить жилье и сразу заселиться в него (в случае приобретения вторички);



юридическая чистота сделки (стороны сделки и сам объект недвижимости тщательно проверяется);



равномерное распределение оплаты долга банку без серьезного урона для бюджета семьи;



надежное инвестирование средств в недвижимость.



ограничение прав заемщика в отношении приобретенного жилья (его нельзя подарить, продать без согласия банка-залогодержателя);



риск утраты квартиры в случае злостных нарушений условий кредитного договора;



существенная итоговая переплата по кредиту (итоговая стоимость ипотечного жилья к концу срока погашения ипотеки может вырасти в 2 и более раз);



необходимость уплаты первого взноса (не менее 10% от цены жилплощади);



обязательные сопроводительные расходы при оформлении ипотеки, которые еще больше увеличивают итоговую стоимость кредита (например, имущественная страховка).

ШАГ 1:

ОПРЕДЕЛЯЕМСЯ С ПРОГРАММОЙ КРЕДИТОВАНИЯ

Программы	Максимальная сумма, тыс. руб.	Ставка, %	Срок, лет	Первый взнос	Примечание
Готовое жилье	15 000	8,2	30	15	+0,4% если ПВ от 15-20%, + 0,5% если нет зарплатной карты Сбербанка, + 1% при отказе от страховки; +0,8% по ипотеке по двум документам: + 0,3% при отказе от покупки квартиры через сайт domclick; + 0,3% при отказе от электронной регистрации; Акция молодая семья - базовая ставка 7,8 %
Стройка	до 85% от стоимости недвижимости	8,1	30	15	+0,4% если ПВ от 15-20%, + 0,5% если нет зарплатной карты Сбербанка, + 1% при отказе от страховки; +0,3% по ипотеке по двум документам: + 0,3% при отказе от электронной регистрации.
Строительство жилого дома	до 75% от стоимости залога	9,3	30	25	+0,5%, если заемщик не получает зарплату на карту Сбербанка; +1% при отсутствии полиса страхования жизни; +1%, если ипотека оформляется после оформления недвижимости в органах Росрестра
Загородная недвижимость	до 75% от стоимости залога	8,5	30	25	+0,5%, если заемщик не получает зарплату на карту Сбербанка; +1% при отсутствии полиса страхования жизни; +1%, если ипотека оформляется после оформления недвижимости в органах Росрестра

ШАГ 1: ОПРЕДЕЛЯЕМСЯ С ПРОГРАММОЙ КРЕДИТОВАНИЯ

Программы	Максимальная сумма, тыс. руб.	Ставка, %	Срок, лет	Первый взнос	Примечание
Военная ипотека	2 788	8,4	20	20	
Нецелевой кредит под залог недвижимости	до 60% от стоимости	11,3	20		+ 0,5% - если не зарплатник; + 1% - при отказе от страхования жизни.
Ипотека на гараж и машино-место		9	30	25	+ 0,5% если не зарплатный проект, +1% при отказе от страховки.
Семейная ипотека	до 6 млн. в регионах и до 12 млн. в Москве, МО, Санкт-Петербурге и ЛО.	4,7	30	20	+ 0,3 при отказе от электронной регистрации; + 1% при отказе от страхования жизни.
Рефинансирование ипотеки		8,5	30		
Акция "Свой дом под ключ"	до 8 000 000 ₽ для объектов в Москве и Московской области до 5 000 000 ₽ для объектов в Липецкой области	10,9	30	20	До регистрации ипотеки ставка 12,9%
Ипотека с господдержкой 2020	Москва, МО и Санкт-Петербурга и ЛО до 8 млн. руб, регионы до 3 млн.	6,1	20	20	+ 0,3% при отказе от электронной регистрации сделки, + 1% при отказе от страхования жизни
Сельская ипотека	Регионы до 3 млн. ЛО и Дальний восток до 5 млн. Москва, МО и Санкт Петербург не работают	2,7	25	15	Временно приостановлена

В 2021 ГОДУ ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ИПОТЕЧНЫМ ЗАЕМЩИКАМ ДОСТУПНЫ 10 ОСНОВНЫХ ПРОГРАММ:

- 1 Рефинансирование
- 2 Приобретение строящегося жилья
- 3 Приобретение готового жилья
- 4 Строительство жилого дома
- 5 Загородная недвижимость
- 6 Ипотека с господдержкой для семей с детьми
- 7 Ипотека плюс материнский капитал
- 8 Военная ипотека
- 9 Нецелевой кредит под залог недвижимости
- 10 Гараж или машино-место

Большинство из приведенных кредитов выдаются в размере от 300 тыс. рублей (максимальная сумма ограничивается платежеспособностью клиента и оценочной стоимостью приобретаемого жилья) на срок не больше 30 лет. Исключением являются программы «Семейная ипотека» (до 8 миллионов рублей), «Нецелевой займ под залог» (не более 10 миллионов рублей) и «Военная ипотека» (до 2,629 миллионов рублей). Предельный срок кредитования по последним двум не может превышать 20 лет.

**СТАВКИ ПО ИПОТЕКЕ В СБЕРБАНКЕ
ВАРЬИРУЮТСЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ
ВЫБРАННОГО ПРОДУКТА И
ПРИСОЕДИНЕННЫХ ДОПУСЛУГ.
МИНИМАЛЬНОЕ ЗНАЧЕНИЕ СТАВКИ ПО
КРЕДИТУ БЕЗ УЧАСТИЯ ГОСУДАРСТВА – 6,5%.
ДЕТАЛЬНЫЙ РАЗРЕЗ ПО ПРОЦЕНТАМ
ПРЕДСТАВЛЕН ДАЛЕЕ.**

К приведенным ставкам Сбербанк может применять скидки и надбавки. Среди возможных скидок:

- – 0,3 п.п. – при покупке квартиры на портале «ДомКлик»;
- – 0,4 п.п. – для клиентов, относящихся к категории молодых семей.

Надбавки:

- + 1 п.п. – если заемщик отказался от полной страховки;
- + 0,5 п.п. – для сторонних клиентов, не имеющих зарплатного счета в Сбербанке;
- + 0,2 п.п. – при первом взносе менее 20%;
- + 1 п.п. – увеличение ставки на период регистрации ипотечной сделки.



Обособленным ипотечным продуктом Сбербанка является ипотека для участников программы реновации жилфонда в Москве, в рамках которого заемщики смогут приобрести в кредит готовое жилье. Конечные условия кредитования обсуждаются индивидуально с каждым клиентом.

ШАГ 2: УЗНАЕМ, КОМУ ДАЕТ ИПОТЕКУ СБЕРБАНК

Любому ипотечному кредиту свойственно предъявление повышенных требований к будущему заемщику. Поэтому на этапе выбора банка следует проверить себя на соответствие основным ограничениям со стороны кредитора.

Взять жилищный кредит в Сбербанке смогут ипотечные клиенты, отвечающие таким требованиям:

- 1 Наличие гражданства России и постоянной/временной регистрации на ее территории.
- 2 Возраст – от 21 до 75 лет.
- 3 Наличие минимального стажа на текущем месте занятости – не менее 6-ти месяцев (общая продолжительность работы за последние 5 лет не должна быть менее года).
- 4 Достаточная платежеспособность и возможность документально подтвердить свои доходы.
- 5 Отсутствие испорченной кредитной репутации.



ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ! При несоответствии любому из перечисленных пунктов Сбербанк имеет право отклонить поданную заявку. Подробно [причины отказа по ипотеке Сбербанка](#) вы можете узнать из [специального поста](#).



ШАГ 3: ДЕЛАЕМ РАСЧЕТ НА КАЛЬКУЛЯТОРЕ

Рассчитайте ипотеку

Кредитный калькулятор поможет подобрать выгодные условия

Цель кредита
Готовое жильё

Регион покупки недвижимости
Другой регион

Есть зарплатная карта Сбербанка -0,8%

✓ Для минимальной ставки нужны: первоначальный взнос от 20% и сумма кредита от 6 млн Р
[Подробнее](#)

Стоимость недвижимости
3 000 000
334 тыс. Р 100 млн. Р

Новинка Включите в кредит расходы на жильё

Первоначальный взнос
1 500 000 50,0%
300 тыс. Р 2.7 млн. Р

Использовать материнский капитал

Срок кредита
30
1 год 30 лет

Услуги, снижающие ставку по кредиту
Выгода от снижения ставки — 778 801 Р

Скидка 0,3% при покупке недвижимости на Домклик -0,3%
[Подробнее](#)

СберБанк защищает персональные данные пользователей и обрабатывает Cookies только для персонализации сервисов. Запретить обработку Cookies можно в настройках Вашего браузера. Пожалуйста, ознакомьтесь с [Условиями](#) обработки персональных данных и [Cookies](#).

Молодая семья -0,4%
[Подробнее](#)

ШАГ 3: ДЕЛАЕМ РАСЧЕТ НА КАЛЬКУЛЯТОРЕ

С помощью ипотечного калькулятора на жилье в Сбербанке клиент сможет заблаговременно оценить будущую кредитную нагрузку, узнать сумму ежемесячного платежа и итоговую переплату по кредиту. Для получения таких данных пользователю потребуется заполнить основные сведения об оформляемом займе:

- сумму ипотеки и дату ее выдачи;
- срок;
- значение процентной ставки (взять максимальную, если точная пока неизвестна);
- тип оплаты.

Итоги будут выведены в формате детальной таблицы и удобного графика, с помощью которых заемщик сделает выводы о том, действительно ему стоит взять ипотеку.

Рассчитать ипотеку можно на сайте:

<https://domclick.ru/ipoteka/calculator>

ШАГ 4:

ПОДГОТАВЛИВАЕМ ДОКУМЕНТЫ

Для рассмотрения кредитной заявки необходимы:

Основные документы:

Без подтверждения доходов и трудовой занятости:

• [Заявление-анкета заемщика;](#)

- паспорт заемщика с отметкой о регистрации;
- второй документ, подтверждающий личность (на выбор):
 - водительское удостоверение;
 - удостоверение личности военнослужащего;
 - удостоверение личности сотрудника федеральных органов власти;
 - военный билет;
 - загранпаспорт;
 - страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования.

При подтверждении доходов и трудовой занятости:

• [Заявление-анкета заемщика/созаемщика;](#)

- паспорт заемщика/созаемщика с отметкой о регистрации;
- документ, подтверждающий регистрацию по месту пребывания (при наличии временной регистрации);
- [документы, подтверждающие финансовое состояние и трудовую занятость заемщика/созаемщика](#) *.

Если в качестве обеспечения по кредиту оформляется залог иного объекта недвижимости:

• [Документы по предоставляемому залогу](#)

- Документы, которые могут быть предоставлены после одобрения кредитной заявки:>
- [Документы по кредитуемому жилому помещению](#) (могут быть предоставлены в течение 90 календарных дней с даты принятия решения Банком о выдаче кредита);
- [Документы, подтверждающие наличие первоначального взноса](#)

Для получения кредита по программе «Молодая семья» дополнительно предоставляются:

- Свидетельство о браке (не требуется в случае предоставления кредита лицам из неполных семей);
- Свидетельство о рождении ребенка;
- В случае принятия в расчет платежеспособности доходов родителя(ей) заемщика/созаемщика — документы, подтверждающие родство (документы, удостоверяющие личность; свидетельство о рождении; свидетельство о браке; свидетельство о перемене фамилии, имени, отчества и т.п.).

Для получения кредита по программе «Ипотека плюс материнский капитал» дополнительно предоставляются:

- Государственный сертификат на материнский (семейный капитал);
- Документ (справка, уведомление и т.п.) из территориального органа Пенсионного фонда РФ об остатке средств материнского капитала (может быть предоставлен в течение 90 календарных дней с даты принятия решения Банком о выдаче кредита вместе с документами по кредитуемому объекту недвижимости)*.

* Действителен для предоставления в Банк в течение 30 календарных дней с даты выдачи.

ШАГ 5: ПОДАЕМ ЗАЯВКУ



Подача заявки в Сбербанк, с помощью которой клиент может взять ипотеку, осуществляется двумя основными способами: через уполномоченный [ипотечный центр](#) или удаленно [через личный кабинет сервиса «ДомКлик»](#). В обоих случаях потребуются приготовить требуемый комплект бумаг. При оффлайн подаче менеджер банка сразу регистрирует бумаги и примет их в работу. При онлайн отправке клиент заполнит все сведения о себе и требуемом кредите и прикрепит сканы документов.

Заявка может подаваться предварительно, даже в случае, когда клиент еще не выбрал окончательный вариант недвижимости для покупки. В этой ситуации Сбербанк выносит решение о целесообразности кредитования данного заемщика, исходя из его финансового положения и кредитной истории.

ШАГ 6: ЖДЕМ ОДОБРЕНИЕ

Сроки рассмотрения ипотечной заявки в Сбербанке зависят от целого ряда факторов, включая тип покупаемого жилья, выбранной программы, категорию клиента и субъект РФ.

Заявки, подаваемые через отделения банка, в среднем рассматриваются от 2 до 5 рабочих дней. Решения по онлайн-заявкам стандартных и зарплатных клиентов обычно выносятся немного быстрее – от 2 часов до 2 дней.



ВАЖНО! Вынесенное решение Сбербанка является предварительным и может быть изменено после предоставления документов и оценки залоговой недвижимости.

ШАГ 7:

ПРЕДОСТАВЛЯЕМ ДОКУМЕНТЫ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

В список бумаг по залогу для Сбербанка
обычно входят:

- документы, доказывающие основание получения права собственности (бумаги о приватизации, ДКП, дарения, мены и т.д.);
- отчет об оценке покупаемой жилплощади;
- свидетельство о праве собственности;
- техдокументация и кадастровый паспорт (поэтажный план, экспликация);
- выписка из ЕГРН;
- справка об отсутствии зарегистрированных лиц и задолженности по коммуналке;
- согласие супруга/брачный контракт (при наличии);
- предварительный ДКП/ДДУ.

Список может изменяться и дополняться по требованию банка. Предоставленный пакет бумаг по недвижимости на практике рассматривается примерно 2-5 рабочих дней.

ШАГ 8: СТРАХУЕМСЯ

В обязательном порядке в Сбербанке страхуется сам объект недвижимости. Без этого сделку не провести. Дополнительно нужно будет застраховать жизнь и здоровье заемщика по ипотеке. Эта опция добровольная, но при отказе от неё ставка по ипотеке увеличивается на 1% и вам не будут доступны льготные программы кредитования, такие как семейная ипотека под 6%, например.

Сделать предварительный расчет полиса страхования для ипотеки и оформить его онлайн можно с помощью этого калькулятора:

[КАЛЬКУЛЯТОР](#)



Страхование ипотеки

ШАГ 9: ПОДПИСЫВАЕМ ДОГОВОР ИПОТЕКИ



Следующим этапом после оглашения Сбербанком окончательного решения и проверки всех документов заемщик приглашается в офис для подписания кредитного договора и договора об ипотеке. В последнем максимально подробно указываются свойства и параметры имущества, которое будет передано в залог банку, включая стоимость покупки, сроки расчета, точный адрес и особенности дальнейшего обременения.

После этого клиент должен будет внести обозначенную в договоре сумму первого взноса и приобрести страховой полис.

ШАГ 10:

РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛКИ

Документы по ипотеке далее отправляются на регистрацию в Росреестр. Сама сделка может быть зарегистрирована традиционным способом через Регпалату или МФЦ или же удаленно с помощью сервиса [электронной регистрации](#). Клиенту не потребуются личного присутствия, так как все процедуры производятся в онлайн-режиме с помощью персонального менеджера. Такая услуга является платной – от 5 до 10 тысяч рублей.



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Дополнительно заемщику предоставляется возможность использования еще одного допсервиса от Сбербанка – [безопасные расчеты](#). Суть заключается в безналичной оплате посредством спецсчета ЦНС между продавцом и покупателем при полном контроле банка. Сумма по договору будет перечислена только после успешной регистрации сделки без лишних задержек и необходимости посещать банк.

ШАГ 11: ВЫДАЧА ИПОТЕКИ И ОКОНЧАТЕЛЬНЫ Й РАСЧЕТ

После того как ипотечный договор будет зарегистрирован в Росреестре, недвижимость обременяется в пользу Сбербанка. Далее в течение обозначенного в кредитной документации срока банк должен будет произвести окончательный расчет.

Сейчас сумма ипотеки за вычетом оплаченного заемщиком первоначального взноса переводится Сбербанком на личный счет продавца. Сроки зачисления зависят от того, где открыт такой счет. Расчет внутри Сбербанка производится моментально.

