**О мерах поддержки гражданам, молодым специалистам, молодым семьям проживающих постоянно или изъявивших желание постоянно проживать на сельских территориях.**

С 01.01.2020 года вступила в действие с изменениями Государственная программа Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий". Постановление Правительства РФ от 31.03.2020 года №391 «О внесении изменений в государственную программу РФ Комплексное развитие сельских территорий» (далее - программа). Срок реализации программы 2020-2025 годы.

В рамках государственной программы будут реализованы следующие мероприятия:

1. Предоставление социальных выплат на строительство (приобретение) жилья гражданам, проживающим на сельских территориях.
2. Обеспечение жильем по договорам найма жилого помещения.

На основании приказа министерства сельского хозяйства Иркутской области от 05.11.2019 года №81-мпр

Право на получение социальной выплаты имеет:

* гражданин, постоянно проживающий на сельских территориях;
* гражданин, изъявивший желание постоянно проживать на сельских территориях.

При условии, что гражданин:

* признан нуждающимся в улучшении жилищных условий;
* проживающий в границах соответствующего МО, в которое изъявил желание переехать на постоянное место жительства, на условиях найма, аренды, безвозмездного пользования;
* не имеющий в собственности жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях в границах муниципального района;
* осуществляющий трудовую деятельность в сфере агропромышленного комплекса, или социальной сфере, или в организациях, осуществляющих ветеринарную деятельность для сельскохозяйственных животных (основное место работы), на сельских территориях;
* имеющие собственные и (или) заемные средства в размере не менее 30% расчетной стоимости строительства (приобретения) жилья.

Гражданам, а также членам их семей, ранее реализовавшим право на строительство жилья на сельских территориях с использованием средств государственной поддержки за счет федерального бюджета, областного и (или) местных бюджетов, государственная поддержка не оказывается.

Перечень документов необходимые для подачи на социальные выплаты

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/н | Документ | Комментарии |
| 1 | Паспорт гражданина Российской Федерации или иной документ, удостоверяющий личность заявителя и членов его семьи (свидетельство о рождении) | Копий 2,3,5-12 страниц паспорта.  Копии свидетельств о рождении и документы, подтверждающие факт усыновления для детей, не состоящих в кровном родстве с заявителем  Копии заверяются в установленном порядке (дата заверения, фамилия и должность заверяющего лица, печать). |
| 2 | Копии документов, подтверждающие родственные отношения между лицами, указанными в заявлении в качестве членов семьи | Копия свидетельства о браке.  Копии документов подтверждающих факт усыновления для детей, не состоящих в кровном родстве с заявителем (решение суда) |
| 3 | Копии документов, подтверждающих наличие у заявителя и (или) членов его семьи собственных и (или) заемных средств в размере 30% | - сберегательная книжка гражданина;  - договор займа, с указанием цели, срока и суммы займа, с приложением расписки или иного документа, подтверждающего факт приема-передачи денежных средств;  - платежный документом, подтверждающий внесение денежных средств на расчетный счет или в кассу подрядчика или заказчика-застройщика в счет оплаты или предварительной оплаты строительных работ;  - кредитный договор, заключенный с кредитной организацией в целях строительства (приобретения) жилья;  - выписка из лицевого счета по вкладу, выданной кредитной организацией;  - отчет об оценке объекта не завершенного строительства жилого дома, подготовленный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и свидетельством о государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства;  - расписка продавца о получении от участника мероприятий средств в счет стоимости приобретаемого жилья (в случае представления документов для получения свидетельства);  - извещение кредитной организации о принятии положительного решения о кредитовании с указанием суммы кредита (в случае представления документов для получения свидетельства).  - сертификат материнского (семейного) капитала, справка о состоянии финансовой части лицевого счета лица, имеющего право на получение средств материнского (семейного) капитала, выдается территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации. |
| 4 | Документ, подтверждающий признание гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий | Документ должен быть датирован до даты подачи заявления и признавать нуждающимися в улучшении жилищных условий всех претендующих на получении субсидии |
| 4 | Копии трудовой книжки (для работающих по трудовым договорам) или документа, содержащего сведения о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя | В копии трудовой книжки должна быть запись о том, что заявитель продолжает работать (Официально на СЕЛЕ) |
| 6 | Копии разрешения на строительство жилья, |  |
| 7 | Копии документов, подтверждающих стоимость жилья, планируемого к строительству (приобретению) | - объектно-сметным расчетом строительства индивидуального жилого дома или пристроя к жилому помещению;  - предварительным договором купли-продажи жилого помещения;  - договором участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (квартиры). |

Также одним из пунктов государственной программы является развитие строительства жилых домов в сельской местности, повышение уровня их благоустройства. Чтобы привлечь на село городских жителей и удержать молодежь, государство ввело такое понятие, как «ипотека для сельской местности». Ипотека для жителей сельской местности подразумевает **выдачу кредитов на льготных основаниях** всем, кто хочет приобрести готовое жилье или построить новый дом в сельской местности.

Процентная ставка по льготному ипотечному кредиту (займу) будет составлять от 1% до 3% годовых.

Главное и единственное серьезное условие заключается в целевом назначении кредита, который можно потратить на покупку:

* готового жилья в сельской местности (это может быть как дом, так и квартира в многоквартирном доме),
* земельного участка под строительство дома,
* недостроенного дома,
* квартиры в строящемся доме (по договору долевого участия).

В качестве первоначального взноса необходимо внести минимум 10% от стоимости приобретаемого объекта. Выдается сельская ипотека под 1 процент (а также 2 или 3%) максимум на 15 лет.

Нельзя будет субсидировать оформленный ранее кредит, даже если он был выдан на покупку жилья в сельской местности – льготные условия распространяются только на те ипотечные договоры, которые заключаются с 1 января 2020 года.

Принять участие в программе можно только один раз – тем

заемщикам, которые захотят оформить такую ипотеку еще раз, будет отказано. Кроме того, даже если приобретенный дом не будет в залоге у банка, его запрещено продавать в течение 5 лет после покупки.

Банки не вводят никаких ограничений по возрасту (за исключением престарелых заемщиков, которым не выдают никакие кредиты), семейному положению, наличию детей и их количеству.

Поэтому обратиться с пакетом документов в кредитное учреждение может каждый. Но при этом необходимо подтвердить свою платежеспособность. Обеспечением по кредиту может выступать приобретаемая недвижимость. Может дополнительно потребоваться наличие поручителя.

Требуемые документы

Пакет документов определяется внутренней политикой банка. На сегодняшний день он примерно следующий:

* паспорт гражданина РФ,
* справка о доходах,
* копия трудовой книжки с печатью и подписью работодателя,
* военный билет с отметкой о прохождении воинской службы,
* свидетельство о регистрации в качестве ИП или самозанятого (если есть),
* декларация о доходах (для указанной выше категории),
* пенсионеры в возрасте до 65 лет предоставляют справку о размере пенсии и пенсионное удостоверение.

К пакету документов обязательно прикладываются бумаги, касающиеся приобретаемой недвижимости:

* отчет о рыночной стоимости (должен быть свежим – не более 1-3 месяцев, у разных банков по-разному),
* технический и кадастровый паспорт,
* паспорт нынешнего владельца,
* документ, подтверждающий право собственности.

Требования к заемщику

Поскольку самой программой не предусмотрено никаких ограничений относительно возраста и социального положения потенциальных заемщиков, программа подойдет как для молодой семьи, так и для учителей или других работников сельской местности. Главное – подходить под параметры заемщиков конкретного банка, то есть, иметь:

* гражданство РФ,
* прописку в том регионе, где находится отделение банка, в которое клиент обращается за ипотекой,
* официальный доход в размере, который позволял бы оплачивать кредит,
* хорошую кредитную историю.

## Требования к жилому помещению

Ипотека в сельской местности по умолчанию должна быть менее требовательна к приобретаемому жилому помещению. Однако, банку нужно знать, сколько объект реально стоит, поэтому он обязательно запросит свежий отчет о рыночной стоимости объекта. Если это будет совсем неликвидное жилье, то его не получится оформить в качестве залога – и тогда придется использовать с этой целью другую недвижимость, оформленную на имя заемщика.

Стандартные требования, которые предъявляются к частным домам при выдаче ипотеки:

* капитальная постройка с фундаментом и крышей,
* проведенные коммуникации,
* достаточная жилплощадь (соответствующая СНиПам и количеству членов семьи заемщика),
* состояние жилья – не ветхое и не аварийное,
* в жилье можно проживать круглый год.

Ипотека в Россельхозбанке уже более конкретна:

* выдается на 15 лет максимум,
* 10% первоначальный взнос,
* ставка 3%,
* сумма до 3 миллионов рублей.
* Ипотечное кредитование с господдержкой через ДОМ.рф будет иметь схожие критерии.

### Порядок получения

Поскольку речь идет о займе с привлечением государственных средств, то порядок его выдачи будет немного отличаться.

1. Подача заявки и необходимых документов в банк.
2. Если заявка предварительно одобрена, потенциальный заемщик получает список дополнительных документов.
3. Подписывается кредитный договор.
4. Договор купли-продажи регистрируется в Росреестре.
5. Деньги перечисляются на счет продавца объекта, покупатель начинает вносить платежи по графику.
6. Банк обращается к государству за субсидированием части процентной ставки (к примеру, он выдал ипотеку под 9%, а правительство обещало 3%. Разницу в 6% банк получит из госбюджета).

Длится процедура в среднем несколько месяцев.

1. МОЛОДАЯ СЕМЬЯ - под которой понимаются состоящие в зарегистрированном браке лица в возрасте на дату подачи заявления не старше 35 лет, или неполная семья, которая состоит из одного родителя, чей возраст на дату подачи заявления не превышает 35 лет, и одного или более детей, в том числе усыновлённых.
2. МОЛОДОЙ СПЕЦИАЛИСТ - под которым понимается одиноко проживающее или состоящее в браке лицо в возрасте на дату подачи заявления не старше 35 лет, имеющее законченное высшее (среднее профессиональное) образование и работающее в соответствии с полученной квалификацией.