

# РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ

СВЕТЛАНА ТОЛКАЧЕВА





## ТОЛКАЧЕВА СВЕТЛАНА

Топ-менеджер банка / Группа ВТБ

Автор учебника «Финансовая грамотность. Цифровой мир»/ (издательство «Просвещение»)

Автор YouTube-канала «Финансовая грамотность со Светланой Толкачевой»



[www.youtube.com/c/  
SvetlanaTolkacheva](https://www.youtube.com/c/SvetlanaTolkacheva)

[www.instagram.com/Tolkacheva\\_sv](https://www.instagram.com/Tolkacheva_sv)

### ОБЩЕСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

- С 2015 года — мастер-классы по социализации и адаптации детей из интернатных учреждений по теме «Финансовая грамотность», автор и ведущая
- Член экспертного совета при Центральном банке Российской Федерации, руководитель рабочей группы по взаимодействию с образовательными организациями
- Член Наблюдательного совета Ассоциации развития финансовой грамотности.

### ОБРАЗОВАНИЕ

- 2007-2009 гг. — Бизнес-школа Университета Антверпена (UAMS) совместно с ИБДА АНХ при Правительстве РФ (Бельгия, Антверпен), executive MBA
- 2005 г. — Московский университет МВД России, кандидат юридических наук
- 2002-2003 гг. — Международная академия предпринимательства, консультант по налогам и сборам
- 1997-2002 гг. — Московский государственный социальный университет, юриспруденция
- 1995-2000 гг. — Российская экономическая академия им Г. В. Плеханова, экономика и управление на предприятии.

### ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Более 16 лет работы в финансовых компаниях, включая 12 лет в банковской сфере.

# РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ИПОТЕКИ

## ЦЕЛИ



## ФОРМАТ

### Реструктуризация

Пересмотр текущих условий обслуживания долга



### Рефинансирование

Выдача нового кредита на погашение текущего

## КОГДА НЕЛЬЗЯ РЕФИНАНСИРОВАТЬ?

- 1 Остаток текущего долга больше 80-90 % от стоимости объекта
- 2 Ранее была реструктуризация кредита, которая негативно влияет на кредитную историю\*
- 3 Проведенные расчеты не подтверждают выгоду рефинансирования
- 4 Если застройщик, у которого вы купили квартиру, обанкротился
- 5 Если дом поставлен на кадастровый учет, но собственность на квартиру еще не оформлена



\* Кредитные каникулы в рамках закона не влияют (COVID + ипотека)

# ЭТАПЫ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ ИПОТЕКИ

## ЭТАП 01

Анализ параметров текущего кредита и оценка выгоды рефинансирования

## ЭТАП 02

Выбор нового кредитора и получение первоначального одобрения на рефинансирование кредита

## ЭТАП 03

Оценка квартиры и получение окончательного подтверждения от нового кредитора

## ЭТАП 04

Подача заявления на погашение текущему кредитору и выдача нового кредита с одновременным погашением старого

## ЭТАП 05

Перерегистрация обременения в пользу нового кредитора и снижение процентной ставки



# КАК УМЕНЬШИТЬ БРЕМЯ ИПОТЕКИ?

1



## ИМУЩЕСТВЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ВЫЧЕТЫ\*

**В рамках оформления вычета по НДФЛ:**

- с покупки жилья — 13% с 2 млн руб. (до 260 тыс. руб.)
- с процентов по ипотеке — 13% с 3 млн руб. (до 390 тыс. руб.)

2



## СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА

- в новостройке по ставке до 6% годовых
- минимум двое детей и хотя бы один из них родился с 2018 по 2022 год, а также семьи с ребенком-инвалидом
- первоначальный взнос 20% (можно использовать материнский капитал)
- лимит — 12 млн руб. по Москве / МО / СПб / ЛО, в остальных регионах — 6 млн руб.

3



## МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ

- 466 617 руб. за рождение 2-го ребенка (а также 3-го и последующих с 2007 г.р., если до этого материнский капитал не оформлялся)\*\*
- при направлении на погашение дети являются обязательными владельцами долей в квартире

\* Если квартира в долевой собственности (например, в долях на супругов), то имущественный вычет оформляется на каждого собственника.

\*\* Выплата МК на первого ребенка — 466 617 руб., а сумма общего МК с рождением 2-го ребенка составит 616 617 руб. (доплата 150 000 руб.) и будет ежегодно индексироваться (продление программы до конца 2026 года).

# КАК УМЕНЬШИТЬ БРЕМЯ ИПОТЕКИ?

4



## СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА

- недвижимость в сельской местности по ставке до 3% годовых (покупка квартиры, строительство дома)
- первоначальный взнос 10% (можно использовать материнский капитал)
- лимит — 5 млн руб. для ЛО и Дальнего Востока, для остальных — 3 млн руб.)\*

5



## ВОЕННАЯ ИПОТЕКА

- для участников накопительно-ипотечной системы (НИС)
- сумма до 2,4 млн руб.
- от 3-х лет службы
- ограничение по возрасту до 45 лет

6



## СУБСИДИЯ ДЛЯ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ НА ПОГАШЕНИЕ ИПОТЕКИ

- размер субсидии 450 тыс. руб.
- при рождении 3-го или последующих детей с 2019 по 2022 год

7



## СУБСИДИЯ ПО ПРОГРАММЕ «МОЛОДАЯ СЕМЬЯ»

- размер субсидии до 35% стоимости жилья
- возраст супругов не более 35 лет, не имеющие своего жилья и стоящие в очереди по месту жительства

\* Жителей Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области не участвуют в программе.

# РАСЧЕТ ИПОТЕКИ НА ПРИМЕРЕ



## КВАРТИРА:

45 кв. м, регион (не Москва), стоимость — 2,5 млн руб.

## ЗАЕМЩИКИ:

супруги, 2-е детей, заработная плата после н/о — 50 000 руб.



## ПРОГРАММА «СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА»:

- сумма кредита — 2 млн руб. по ставке 6 %
- срок — 15 лет (до 2035 года)
- первоначальный взнос — 20% (материнский капитал)
- сумма платежа в месяц — 16 877 руб.

## Досрочное погашение

**УМЕНЬШЕНИЕ СУММЫ ПЛАТЕЖА  
или  
УМЕНЬШЕНИЕ СРОКА КРЕДИТА?**

**Если не хочешь переплачивать проценты  
за пользование кредитом, то выбирай  
УМЕНЬШЕНИЕ СРОКА КРЕДИТА**

**ИПОТЕКА ВЫПЛАЧИВАЕТСЯ 15 ЛЕТ! ПЕРЕПЛАТА ПО %% = 1,24 МЛН РУБ.**

## ВОЗМОЖНОСТИ ДОСРОЧНОГО ПОГАШЕНИЯ (ЗА 5 ЛЕТ)

Год	Источник средств на досрочное погашение	Сумма, тыс. руб.	Новый срок	Переплата по %, руб.
2021	Налоговый вычет с покупки жилья	97 126	14 лет	1 101 947 (55%)
	13 зар./плата (годовая премия)	50 000	13,5 лет	1 036 121 (52%)
2022	Налоговый вычет с покупки жилья	97 126	12,5 лет	932 151 (47%)
	13 зар./плата (годовая премия)	50 000	12 лет	883 463 (44%)
2023	Налоговый вычет с покупки жилья	65 748	11,5 лет	830 779 (42%)
	13 зар./плата (годовая премия)	50 000	11 лет	797 989 (40%)
	Налоговый вычет с %% за 3 года	31 000	10,9 лет	771 340 (38,5%)
2024	13 зар./плата (годовая премия)	50 000	10,6 лет	743 568 (37%)
	Налоговый вычет с %% за год	11 000	10,5 лет	737 678 (36,8%)
2025	13 зар./плата (годовая премия)	50 000	10,1 лет	716 661 (35,8%)
	Налоговый вычет с %% за год	10 000	10 лет	712 620 (35,6%)

**ИПОТЕКА ВЫПЛАЧИВАЕТСЯ ЗА 10 ЛЕТ ВМЕСТО 15!**

**ПЕРЕПЛАТА ПО %% УМЕНЬШАЕТСЯ ДО 0,71 МЛН РУБ. (С 62 ДО 35% ОТ СУММЫ КРЕДИТА)**

## Толкачева Светлана

[www.youtube.com/c/SvetlanaTolkacheva](http://www.youtube.com/c/SvetlanaTolkacheva)

[www.instagram.com/Tolkacheva\\_sv](http://www.instagram.com/Tolkacheva_sv)



ХОЧУ ЗНАТЬ БОЛЬШЕ