



В апреле 2019 года изменились условия программы семейной ипотеки, по которой семья с двумя или более детьми может снизить ставку по жилищному кредиту до 6%.

Основное изменение программы - льготная ставка может действовать не три, пять или восемь лет, а в течение всего срока ипотеки. А также появились новые условия для семей, которые покупают жильё на территории Дальневосточного федерального округа.

Продление льготной ставки до конца срока действия кредита - одно из поручений президента Российской Федерации В.В. Путина по итогам выступления перед Федеральным Собранием в феврале 2019 года.

Этот шаг был необходим для того, чтобы семьи с детьми могли улучшить жилищные условия. Ограничение периода льготной ставки и последующее её повышение не позволяло планировать расходы на ипотеку на годы вперёд. В 2018 году программой воспользовались всего 4,5 тысячи семей.

В рамках исполнения поручения президента принято постановление правительства, которое изменило условия господдержки. Всего по этой программе планируется выдать кредитов на 600 млрд рублей. Продление льготного периода потребует дополнительного финансирования в размере 60 млрд рублей за три года. Эти средства выделяют из федерального бюджета.

Что такое  
семейная ипотека

Семейной ипотекой называют программу господдержки семей с детьми. Участники этой программы могут взять ипотеку или рефинансировать уже имеющийся кредит по льготной ставке - 6%. Разницу между обычной и льготной ставкой банку компенсирует государство.

Эта программа действует с 2018 года. В апреле 2019 года её условия стали доступнее, а льготой смогут воспользоваться 600 тысяч семей.

Кто может взять

### ипотеку по льготной ставке

В программе могут участвовать семьи, в которых с 1 января 2018 года и до 31 декабря 2022 года родился второй, третий или последующий ребёнок. При этом заёмщик и дети, с рождением которых появилось право на господдержку, должны иметь гражданство РФ. Заёмщиком может быть один из родителей. Созаёмщиком может выступить не только родитель ребёнка, однако он тоже должен иметь гражданство РФ.

Раньше на период применения льготной ставки влияло то, какой по счёту ребёнок родился в семье. При рождении второго льгота действовала три года, при рождении третьего - пять лет. Теперь льготная ставка может действовать без ограничения по количеству лет - до конца срока действия кредитного договора.

### На какое жильё дают ипотеку под 6%

По общим правилам вне зависимости от региона льготная ставка действует при покупке с 1 января 2018 года до 31 декабря 2022 года квартиры или дома с участком, но только на первичном рынке у юридического лица: по договору участия в долевом строительстве; по договору купли-продажи.

Покупка квартиры на вторичном рынке не попадает под требования господдержки. При рождении ребёнка с 1 июля 2022 года до 31 декабря 2022 года договор на покупку жилья можно заключить до 1 марта 2023 года, при этом условия для льготной ставки сохранятся.

Также по этой программе можно рефинансировать уже имеющуюся ипотеку.

Требования к объекту недвижимости сохраняются, но договор купли-продажи или долевого участия может быть оформлен и раньше 2018 года.

Важное нововведение с апреля 2019 года. По льготной ставке можно рефинансировать даже ту ипотеку, по которой раньше уже менялись условия, за исключением цели кредита. Например, если семья уже использовала право на снижение ставки в связи с рождением ребёнка, она может ещё раз обратиться в банк и подать заявку на рефинансирование с продлением ставки до конца срока действия договора.

### Максимальная сумма кредита

Размер кредита, который можно получить под 6% годовых с господдержкой, зависит от региона, в котором расположено жильё, и составляет: для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области - 12 млн рублей; для остальных регионов России - 6 млн рублей.

Это ограничение касается суммы кредита. При этом стоимость жилья может быть больше, а разницу семья оплачивает из собственных средств. В сумму кредита включается материнский капитал, если семья использует его для улучшения жилищных условий.

### Первоначальный взнос

По условиям программы первоначальный взнос составляет минимум 20% от стоимости квартиры. При заключении договора рефинансирования сумма долга не должна

превышать 80% стоимости жилья.

Куда обращаться  
за льготной ипотекой

Постановление правительства - это документ, который устанавливает основные условия программы. Но он не обязывает любой банк оформить ипотеку каждой семье по первому требованию. Окончательное решение о предоставлении кредита, критериях оценки заёмщиков и возможности рефинансирования принимает банк.

Субсидии для компенсации недополученных доходов выделяют не всем кредитным организациям. Их перечень и лимиты субсидирования утверждает Министерство финансов.

Чтобы оформить или рефинансировать кредит по льготной ставке, нужно обращаться в банк или организацию «Дом.РФ».

Е. ДУМЦЕВА