

# Семейная ипотека под 5%

## 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 — 5%. Разницу между обычной и льготной ставкой банку компенсирует государство.

Эта программа действует с 2018 года. В апреле 2019 года ее 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 ребенок. При этом заемщик и дети, с рождением которых появилось право на господдержку, должны иметь гражданство Российской Федерации.

Раньше на период применения льготной ставки влияло то, какой по счету ребенок 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

## Кто может быть заемщиком и созаемщиком?

Заемщиком может быть один из родителей. Созаемщиком может выступить не только родитель ребенка, однако он тоже должен иметь гражданство Российской Федерации. Условия о рождении детей на созаемщика не распространяются.

У банка могут быть свои требования к заемщику и созаемщикам, которые влияют на оценку рисков и одобрение заявки.

## На какое жилье дают ипотеку под 5%?

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:

1. По договору участия в долевом строительстве.
2. По договору купли-продажи.

Покупка квартиры на вторичном рынке не попадает под требования господдержки. При рождении ребенка 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 ребенка, она может еще раз обратиться в банк и подать заявку на рефинансирование с продлением ставки до конца срока действия договора.

## Как купить квартиру в ипотеку?

Максимальная сумма кредита

Размер кредита, который можно получить под 5% годовых с господдержкой, зависит от региона, в котором расположено жилье, и составляет:

1. Для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области — 12 млн рублей.
2. 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.

#### **Почему изменили условия семейной ипотеки?**

Продление льготной ставки до конца срока действия кредита — одно из поручений Президента Российской Федерации 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 ее повышение не позволяло планировать расходы на ипотеку на годы вперед. В 2018 году программой воспользовались всего 4,5 тыс. семей.

#### **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 заемщиков и возможности рефинансирования принимает банк. При рассмотрении заявки на ипотеку или перекредитование могут быть требования к возрасту заемщика, его доходу, рабочему стажу или застройщику.

Субсидии для компенсации недополученных доходов выделяют не всем кредитным организациям. Их перечень и лимиты субсидирования утверждены приказом Министерства финансов Российской Федерации от 19 февраля 2018 г. № 88.

#### [Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 №1711](#)

«Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей»

#### [Приказ Минфина России от 19.02.2018 №88](#)

«О распределении лимита средств, направляемых на выдачу (приобретение) жилищных (ипотечных) кредитов (займов) для предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей»