

Федеральный закон от 03.07.2019 № 157-ФЗ

Что это за закон?

О компенсации по ипотеке [президент попросил в начале года](#) в своем послании Федеральному собранию. Каждая семья с тремя и более детьми и кредитным жильем может получить 450 тысяч рублей на погашение ипотеки — как основного долга, так и процентов по нему. 3 июля [закон был подписан](#), а 25 сентября банки получили первые транши из государственной казны.

Бюджет программы — 5 миллиардов рублей, но это только до конца 2019 года. В следующем году с новым бюджетом будут новые суммы на компенсацию — поэтому можно не переживать, денег хватит всем. Вообще, по оценкам правительства, помощь получают до 30 тысяч российских семей.

Кто получит деньги на ипотеку?

Супруги (или родители-одиночки), у которых с 1 января 2019 года появились третий или следующие дети. Не учитываются дети, в отношении которых заёмщик лишен родительских прав или права на усыновление. Дети без гражданства РФ тоже не в счет.

Что касается ипотеки, то её форма (дом, квартира, земля на строительство или участие в долевке) значения не имеют. Главное, чтобы ваша недвижимость находилась на территории России. Программа кончится 31 декабря 2022 года, обращаться за компенсацией можно уже сейчас или когда у вас родится третий ребенок.

Условия господдержки для многодетных

Программа будет работать так:

1. Государство погасит за многодетную семью долг по ипотеке — до 450 000 Р.
2. Господдержку выделяют только по одному кредиту. Если долг меньше 450 тысяч, погасят только его. Остаток господдержки не переносится с одного кредита на другой.
3. Деньги дадут семьям, в которых третий или последующий ребенок родился с 2019 по 2022 год.
4. Договор ипотеки нужно заключить до 1 июля 2023 года. Рефинансирование тоже подходит.
5. Квартира может быть в новостройке или на вторичном рынке. Разрешают покупать земельный участок или дом.
6. Требования о выделении долей детям нет.
7. Одновременно можно использовать другие варианты господдержки: маткапитал, семейную ипотеку.
8. За списком документов обращаться в кредитную организацию.
9. Налог с этой суммы платить не надо, но могут быть проблемы с вычетом за квартиру.

В статье — список советов для многодетных и тех, кто только планирует. Закон только вступил в силу, но решения уже можно принимать.

В чем суть этой господдержки?

Суть закона в том, что государство заплатит за многодетную семью до 450 000 Р в счет ее долга по ипотеке. Эти деньги перечислят в банк из бюджета. Возвращать их не нужно. На самом деле сумма

экономии будет даже больше: при погашении долга уменьшится сумма переплаты по кредиту.

Это новый вид господдержки для семей с детьми. Он не заменяет и не отменяет другие способы получить деньги из бюджета.

Например, есть семья с двумя детьми. Они пять лет назад купили квартиру в ипотеку. Первоначальный взнос оплатили материнским капиталом за второго ребенка. В 2019 году у них родился третий ребенок. Долг банку к тому времени составлял 700 000 Р. Государство погасит за эту семью 450 000 Р — долг составит 250 000 Р. Семье останется выплатить только эту сумму.

Каким семьям дадут деньги на погашение ипотеки?

Вот основные требования:

1. Право на господдержку имеют мать или отец, у которых с 2019 по 2022 год включительно родился третий или последующий ребенок.
2. Мать или отец являются заемщиками по ипотечному кредиту.
3. Родитель, который получает господдержку, имеет гражданство РФ.
4. Как минимум трое детей в семье — граждане РФ. На всех этих детей есть родительские права.

Требований к доходам, возрасту или статусу нет. Если в семье гражданин РФ в 2019, 2020, 2021 или 2022 году родится хотя бы третий ребенок, эта семья будет иметь право на 450 000 Р для погашения ипотеки.

Какие требования к кредитному договору?

Его нужно заключить до 1 июля 2023 года. В отличие от семейной ипотеки других сроков в этом законе нет. Это значит, что денег дадут даже на погашение кредита, который взяли до вступления закона в силу. Если у семьи ипотека с 2010 или 2015 года, ее тоже можно погасить господдержкой.

За какое жилье погасят кредит?

Государство готово погасить ипотеку, которую брали на такие цели:

1. Покупка жилья по договору купли-продажи у физического лица или фирмы. Это может быть квартира или дом. Причем даже вторичное жилье. Для многодетных нет такого требования, как по программе льготной ипотеки: там процент снизят только на новостройки. А здесь — погасят долг даже за вторичку.
2. Покупка земельного участка для ИЖС.
3. Покупка квартиры в строящемся доме по ДДУ.

В законе нет требования, чтобы это жилье было единственным. Главное — подтвердить сам факт ипотеки и многодетности. Фактически многодетная семья может специально взять ипотеку ради господдержки, даже если у нее уже есть квартира.

Сколько ипотек можно погасить по этой программе?

Долг погасят только по одной ипотеке: эту господдержку дают только один раз. Если семья получит 450 000 Р за третьего ребенка в 2019 году, а в 2022 родится четвертый ребенок, денег больше не дадут.

Можно ли погасить рефинансированный кредит?

Да, государство выделит деньги даже на погашение рефинансированной ипотеки. И даже если ее рефинансировали повторно: так тоже можно.

Нужно ли выделять доли детям?

В законе нет ни слова о детских долях в ипотечной квартире. Если жилье принадлежит родителям и на его покупку не тратили материнский капитал, доли детям выделять необязательно. Семья просто уменьшает долг по кредиту и больше ничего не должна делать. Никаких дополнительных обязательств именно этот закон не накладывает — ни сразу после погашения, ни через полгода.

Значит, квартиру можно будет без проблем продать. А если доли детям уже выделены, их не придется увеличивать. Возможно, законодатели предполагали, что при рождении третьего ребенка у семьи будет право на материнский капитал и дети все равно станут собственниками квартиры. Это условие никто не отменял.

Но могут быть дополнительные требования — тогда расскажем.

Если купить квартиру у близкого родственника

Условия о запрете покупки квартир у близких родственников тоже нет. Это довольно странно: многодетные семьи могут начать покупать квартиры у родителей, братьев и бабушек ради обналичивания господдержки. Обычно в условиях господдержки предусматривают защиту от таких схем, но сейчас в законе об этом ни слова.

Если долг по ипотеке меньше 450 000 Р

По этой программе ипотеку гасят полностью или частично. Это значит, что семья не получает 450 000 Р при любой задолженности: государство погашает только остаток долга, но не больше лимита.

Если долг по ипотеке составляет 300 000 Р — погасят только этот долг. Неиспользованный остаток господдержки нельзя перенести на другой кредит или использовать как-то еще. Будет считаться, что семья получила свое по этой программе, больше ей ничего не дадут. Наличными оставшуюся сумму не выплатят. Если при погашении долга остаются проценты, остаток могут направить на эти цели.

Если долг по ипотеке 450 000 Р — его погасят полностью.

Если долг больше лимита, государство закроет 450 000 Р, а оставшуюся сумму семья будет выплачивать своими деньгами.