**Льготная ипотека для детей-инвалидов**

Семьи с детьми-инвалидами часто нуждаются в улучшении условий проживания. Государство предлагает ряд социальных программ, если жилье ребенка не соответствует социальным нормам.

## Законодательство и доступные льготы

Ипотека с ребенком-инвалидом регламентируется [законом №181-ФЗ.](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8559/) Закон говорит о предоставлении жилья по региональным программам (при постановке на учет до 2005 года) и федеральной инициативе (после 2005 года).

Полностью порядок регистрации в очередь на квартиру описан в Постановлении правительства №901. Новое жилье обязано полностью устранить необходимость в улучшении по социальным нормам.

***Важно!****Льгота на капремонт для детей-инвалидов была отменена в 2015 на уровне законодательства РФ. Также не существует семейных льгот по оплате ОДН (общедомовых нужд) — скидка действует только на самого ребенка, не касаясь всей семьи.*

При аренде стоимость может быть компенсирована в случае направления ребенка на реабилитацию в другой регион. Например, при необходимости проживания в более теплом климате. Сумма компенсации рассчитывается индивидуально.

## Как работает госпрограмма льготной ипотеки

На 2020 год существует две федеральные программы помощи:

1. Бесплатное жилье;
2. Льготы на ипотеку.

К сожалению, очередь на первую программу слишком длинная: семья может получить новую квартиру через десятилетие после регистрации на учет.

В отличие от программы социального жилья, получение льгот на ипотеку проходит несколько быстрее. Льгота также выдается в порядке очереди, так что обычно проходит от полугода до несколько лет перед тем, как семья ребенка-инвалида въедет в новое жилье.

### Требуемые жилищные условия

Для того чтобы ребенок встал в очередь на жилье или ипотеку, необходимо соответствовать одному из нескольких условий:

1. Текущее жилье для семьи должно быть меньше установленного регионом стандарта;
2. Дом не отвечает санитарным требованиям (является аварийным);
3. Семья проживает совместно с людьми, страдающими опасными заболеваниями;
4. Ребенок с родителями проживает в общежитии или делит дом/квартиру с другой семьей, не являющейся родственной.

Каждое из этих условий необходимо подтвердить рядом документов.

### Документы, необходимые для регистрации в программе

Предоставляемая документация зависит от основания на получение жилья. В большинстве случаев необходимо предоставить следующий пакет:

* Справка, подтверждающая факт инвалидности;
* Реабилитационный лист ребенка;
* Выписка из домовой книги;
* Документация о создании лицевого счета;
* Дополнительные бумаги (медсправки, истории болезни), уточняющие обстоятельства дела.

В документах обязана быть зафиксирована потребность в жилье и причина возникновения инвалидности. Оба факта устанавливает медико-социальная экспертиза.

### Особенности в регионах

Помимо федеральной программы, являющейся обязательной к исполнению на всей территории России, отдельные регионы могут предоставлять свои выплаты или льготные условия. Так как особенности поддержки детей-инвалидов хоть немного, но отличаются в каждом из регионов, описывать их все в рамках одной статьи не имеет смысла.

Узнать подробности поддержки семей можно при постановке на учет в органах соцзащиты. Сотрудники обязаны объяснить отличия с федеральным законодательством и описать возможность дополнительной помощи.

## Инструкция для получения льготного кредита на жильё

Для того чтобы встать в очередь на льготное жилье или ипотеку, опекунам ребенка-инвалида необходимо осуществить следующие действия:

1. Регистрация в госреестре, регламентированная [ст. 5 №181-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8559/). Это можно сделать в ПФР по месту жительства;
2. Подача опекунами заявления о постановке на очередь за льготным жильем. Осуществляется в органах местного самоуправления;
3. При ухудшении состояния здоровья ребенка об этом уведомляются госслужащие по месту подачи заявления. В некоторых случаях это может привести к ускорению продвижения в очереди или расширению площади.

### Каким условия должен соответствовать заёмщик

Для получения ипотеки в банке заемщик должен соответствовать трем условиям:

1. **Подтвержденный доход** является основной проблемой для большинства семей. Государственные пенсии и выплаты не считаются стабильным доходом, поэтому придется искать что-то еще дополнительно. Подтвердить платежеспособность можно косвенно, выпиской с банковского счета или привлечением поручителей;
2. **Обязательное страхование** включает в себя гарантии для банка в случае смерти, тяжелой болезни клиента или других форс-мажоров, вроде повреждения недвижимости. Для семьи на социальной помощи государства такое страхование станет еще одним тяжелым грузом, от которого по договору нельзя отказаться;
3. **Первый взнос**, который может как перекрываться, так и не перекрываться государственной льготой. Банки часто перестраховываются и увеличивают размер взноса для льготников, чтобы застраховаться от возможных потерь.

### Нюансы при выборе банка

В 2020 году не существует дополнительных льгот для инвалидов, кредитующихся в коммерческом банке. Часто финансовые организации наоборот отказывают в ипотеке из-за высокого риска невозврата.

При выборе банка стоит ориентироваться только на финансовые показатели:

* Длительность кредита;
* Величину ежегодного процента;
* Условия оплаты.

В этом плане семьи с ребенком-инвалидом никак не отличаются от остальных. Ближе к началу двухтысячных особые условия кредитования предоставлял Сбербанк, но на сегодня все льготные программы свернуты.

**Обращаем внимание, что для малоимущих семей ставка обязательного страхования обычно выше. Эту сумму нужно учитывать в планировании бюджета заранее, до взятия кредита.**

### Где встать на учёт для получения госсубсидии

Родители ребенка с подтвержденной группой могут зарегистрироваться на получение помощи в районный орган соцзащиты населения. В каждом городе страны есть хотя бы один специализированный отдел, в селах его функции берет на себя сельсовет.

Для оформления нужно предоставить документы, подтверждающие факт инвалидности несовершеннолетнего, и подать заявление стандартной формы.

## Минусы получения ипотеки

Главным недостатком льготного оформления ипотеки является снятие ребенка из очереди на бесплатное жилье. По законодательству гражданин не может получить помощь несколько раз по схожим программам.

Очередь на льготную ипотеку и ограничение бюджетных средств также существует. Оформить льготу немедленно не получится, а через некоторое время выгодные условия могут пройти мимо. Сертификат на субсидию нужно использовать в течение пару месяцев после получения, так что «окно» льготы весьма невелико.

Для многодетных семей проблемой станет ограничение в площади — на каждого человека требуется как минимум 18 квадратных метров. В итоге необходимость использовать сертификат заставляет приобретать намного более крупную квартиру, отправляя семью в многолетнюю долговую кабалу.

## Альтернативное решение при нужде в жилье

Малоимущие семьи, имеющие на воспитании ребенка-инвалида, вправе претендовать на льготное получение жилья. Это особенно важно для многодетных семей, проживающих в аварийном доме или квартире, не соответствующей социальной норме. Такие категории граждан получают квартиру в льготном порядке, за несколько лет.

Для многодетных семей есть вариант договора соцнайма. Людям предоставляется квартира из резервного фонда, в которой семья проживает до выдачи ей жилья в порядке очереди, или пока младший из детей не достигнет совершеннолетия. Договор бесплатен и продлевается каждые пять лет, проживающая семья оплачивает только услуги ЖКХ.

Льготная ипотека для семей с детьми-инвалидами является хорошей возможностью быстро улучшить жилищные условия. В сочетании с материнским капиталом льгота на две трети покрывает стоимость небольшого жилья в провинции, практически решая вопрос с жилплощадью.