**Оформление и получение льгот по ипотеке**

Государство создает различные льготы для покупки недвижимости под жилищный заём. ВТБ за последний год совершил сделки на сумму более чем 35 млрд рублей по программе «Ипотеки с господдержкой», а Сбербанк выдал кредиты на сумму 61,5 млрд по льготным тарифам. Рассмотрим основные варианты снижения долговой нагрузки и категории населения, которым доступны льготы.

## Законодательная база на 2020 год

Процесс оформления ипотеки в России устанавливается следующими документами:

* [ГК РФ (статьи 37, 131, 209, 246, 260, 329, 365, 387, 488; весь параграф 3).](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=340325&fld=134&dst=1000002067,0&rnd=0.9826013841201522#048396069315396373)
* [ФЗ № 102 от 16 июля 1998.](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/)
* [ФЗ № 122 от 21 июля 1997.](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/)
* [ЖК РФ.](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/)
* [ЗК РФ.](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/)

Оформлением займов занимается банк, поэтому порядок выдачи, процесс обслуживания регулируется условиями кредитной организации.

## Существующие льготы на ипотеку

Чтобы снизить нагрузку на семейный бюджет ипотечника, государство предлагает различные льготы.

### Субсидия для молодых семей

Подходит семьям, где каждому члену семьи менее 35 лет. Федеральная программа называется «Жилище». Прежде чем воспользоваться проектом, придется встать на учет. Величина начислений для каждой области определена персонально. Например, в Москве на семью из двух человек без детей полагается 42 кв.м., а на семью с детьми – по 18 кв.м. на каждого.

Бездетное семейство получает 30% от стоимости жилья, семья с детьми – за каждого ребенка дополнительно 5%.

### Для семей с двумя и более детьми

Если в семье с 2018 по 2022 родился хотя бы второй ребенок, они могут претендовать на льготы по ипотеке.

Для них ипотечный тариф на весь срок ипотеки составляет 6%. Проект не распространяется на вторичное жилье. Первоначальная плата должна составлять не менее 20%. Для взноса разрешено использовать материнский капитал. Одно из главных требований – родитель, на которого оформляется жилищный займ и заемщик должны быть российскими гражданами.

### Разовая субсидия на погашение ипотеки

Один раз и только по одной ипотеке многодетная семья претендует на финансовую поддержку в размере 450 тысяч рублей. Привилегия доступна с сентября 2019 года. Эти деньги дают только на погашение основного долга, их нельзя использовать на первоначальный взнос. Если долг был меньше, разница не компенсируется.

### Для военнослужащих

Льгота создана только для служащих в ВС:

* Выпускники военных вузов, которые служат по контракту минимум с 2005 года.
* Военные, вышедшие из запаса, и прослужили минимум 3 года с момента принятия закона – с 2005 года.
* Военные, служащие по контракту.
* Солдаты, поступившие на службу после объявления программы.

Из специального фонда выделяют до 2,25 млн. рублей. Кредит на жилье можно оформить в банке, который присоединился к программе военной ипотеки. Срок кредита – до наступления 45 летнего возраста заемщика. Если военный уволился досрочно, сумма, выданная из фонда, возвращается из собственных средств.

### Материнский капитал

Размер капитала с 1 января 2020 года на 1 ребенка – 466 617 рублей, для семьи с 2 детьми – 616 617 рублей.

Есть определенные тонкости: средства позволено тратить на уже взятую ипотеку, не дожидаясь пока ребенку исполнится 3 года. Если жилищный займ еще не оформлен, то придется ждать, чтобы законно использовать маткапитал. Потратить капитал разрешено на первый взнос или в счет погашения долга.

### Налоговый вычет

Общая сумма максимального налогового вычета для ипотечных займов составляет 650 тыс. рублей, в зависимости от стоимости жилья.

Чтобы вернуть 13% НДФЛ, необходимо:

1. Заполнить налоговую декларацию.
2. Получить справку 2-НДФЛ.
3. Приготовить копии документов на недвижимость, платежек.

Точный перечень документов необходимо узнать в налоговой по месту жительства.

### Кредитные каникулы

Пауза до 6 месяцев предоставляется ипотечникам, попавшим в тяжелую жизненную ситуацию.

Например:

* увольнение;
* утрата кормильца;
* получение инвалидности 1 или 2 группы;
* совокупный доход супругов упал на 30%.

На срок послабления кредита платежи уменьшают или приостанавливают совсем. Закон вступил в силу 1 августа 2019 года, воспользоваться возможностью разрешено единожды по одному кредиту. Максимальная сумма займа, по которой разрешат каникулы – 15 млн. рублей.

### Для жителей Дальнего Востока

Программа носит название «Дальневосточная». Во Владивостоке, Хабаровске, Южно-Сахалинске, Якутске и других городах Дальнего Востока доступна ипотека под 2%. Условия доступны до 2024 года. Единожды на кредит претендуют семейные пары с детьми и без них, заемщик должен быть не старше 35 лет.

Максимальная величина кредита – 6 млн. рублей, срок – до 20 лет. Обязательное условие – прописка в приобретенном жилье. Это будут проверять.

### Сельская

Министерство сельского хозяйства создало проект «Комплексное развитие сельских территорий». Чтобы деревни жили, а не вымирали, предлагают льготы на ипотеку.

Пока не все банки одобрили участие в программе, активно работает с этой льготой «Россельхозбанк». Минимальный тариф — 2,7%, а максимальный порог займа — 5 миллионов. На первый взнос необходимо накопить минимум 10%.

### Социальная ипотека

Такую ипотеку называют государственной. Она создана специально для социально незащищенных слоев населения.

Примеры:

* низкий процент;
* финансовая помощь на погашение части стоимости квартиры;
* продажа квартир из социального фонда по льготной цене.

На эти привилегии претендуют молодые семьи, бюджетники или военнослужащие. Например, молодым учителям снижают ставку до 8,5%, а 20% от стоимости квартиры оплачивает государство. Подробные условия зависят от региона и условий банка.

### Рефинансирование

Почти каждый банк предлагает услуги по рефинансированию ипотеки. Можно получить новые условия, снизить процентную ставку на весь срок кредита. Банк ВТБ рефинансирует ипотечные кредиты, снижая ставку до 5% на сумму кредита до 12 млн. рублей.

## Порядок оформления льготной ипотеки

Первым делом необходимо обратиться в местный орган социальной защиты или департамент жилищного строительства. Они помогут подобрать вариант льготы и подготовить пакет документов.

Существует основной список документов, который потребуется. Это:

* выписка из кадастра об отсутствии собственного жилья;
* выписка о составе семьи;
* справка 2-НДФЛ за 2 года;
* заявление с причиной для получения льготной ипотеки.

Заявка рассматривается в течение 30 дней. После этого гражданин вносится в очередь. Льготу одобрят быстрее матерям-одиночкам или собственникам аварийного жилья.

На субсидии могут рассчитывать молодые семьи с детьми, военнослужащие, социально незащищенные слои населения. Приоритетное развитие сельской местности и Дальнего Востока позволяют жителям этих регионов максимально сэкономить при оформлении ипотеки. Простому физическому лицу стоит обратить внимание на рефинансирование кредита или использовать налоговый вычет.