В настоящий момент в Российской Федерации существует несколько государственных программ льготной ипотеки.

**1. Семейная ипотека**

Правительством Российской Федерации утверждено постановление 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» (далее также - Правила, Государственная программа).

Реализация Правил находится в ведении Министерства финансов Российской Федерации.

В рамках реализации Постановления в целях стимулирования рождаемости, рынка ипотечного кредитования и строительства жилья Минфином России реализуется программа субсидирования, предусматривающая предоставление субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей.

Государственная программа носит социально-ориентированный характер и, прежде всего, направлена на снижение долговой нагрузки для заемщиков, соответствующих критериям, установленным Правилами.

Правила устанавливают цели, порядок и условия предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» (далее - кредитные организации, АО «ДОМ.РФ») на возмещение недополученных доходов кредитных организаций, АО «ДОМ.РФ» и ипотечных агентов.

Право на получение кредита (займа) в соответствии с Правилами возникает у гражданина Российской Федерации при рождении у него начиная с 1 января 2018 года и не позднее 31 декабря 2022 года второго ребенка и (или) последующих детей, имеющих гражданство Российской Федерации, а также при условии приобретения жилья у юридического лица на первичном рынке. Право на получение кредита (займа), в соответствии с Правилами, возникает как у матери, так и у отца второго и (или) последующих детей. Состав заемщиков (солидарных должников) по кредиту (займу) определяется кредитным договором (договором займа) или дополнительным соглашением о рефинансировании.

Таким образом, российские семьи, у которых в период с начала 2018 по конец 2022 года появится второй и (или) последующий ребенок, могут получить льготную ипотеку на покупку жилья (6% годовых на весь срок действия договора).

По Правилам можно рефинансировать действующий кредит, который выдан на приобретение только нового жилья не позднее, чем за 6 месяцев до подачи заявки, если не было просрочек. На жилье, приобретенное на вторичном рынке, данная программа не распространяется. Также жилая недвижимость должна быть приобретена только у юридического лица. По переуступке от физического лица взять ипотеку под 6% нельзя. Действует такое же ограничение по объемам финансирования, как и при получении льготной ипотеки.

**2. Ипотека на новостройки**

Программа рассчитана только на выдачу новых кредитов. Правила выдачи госипотеки установлены в постановлении Правительства Российской Федерации № 1732 от 24.10.2020. Программа действует до 1 июля 2021 года.

Участники программы госипотеки на новостройки могут купить квартиру в строящемся или уже построенном доме у застройщика или подрядчика в ипотеку по процентной ставке 6,5%. Это максимальная ставка, по которой можно получить кредит в рамках программы.

При этом кредитные организации имеют право сами снизить ставку по госипотеке. В результате граждане могут получить кредиты по льготным ставкам в среднем от 5,9 до 6,1%. Низкая ставка действует весь срок кредитования.

В отличие от семейной ипотеки ипотека на новостройки не рассчитана на какую-то одну категорию граждан. Взять кредит по низкой ставке может любой заемщик, главное, чтобы он был гражданином РФ и подходил под требования кредитной организации для получения кредита.

Размер первоначального взноса по этой программе - не ниже 15% от стоимости квартиры, для его внесения разрешено использовать материнский капитал. Максимальная сумма, которую можно взять в кредит для Ярославской области - 6 млн. рублей. Максимальный срок кредитования - 30 лет.

При помощи льготной госипотеки нельзя провести рефинансирование полученного раньше кредита.

**3. Сельская ипотека**

Правила выдачи сельской ипотеки установлены в постановлении Правительства Российской Федерации №1567 от 30.11.2019. Программа действует до конца 2022 года.

С помощью сельской ипотеки можно приобрести объект на загородном рынке по льготной ставке не выше 3% годовых. Сельская ипотека - единственная из госпрограмм, низкая ставка по которой может не сохраниться на весь срок действия кредита. Ее изменят, если бюджета, заложенного на реализацию программы, не хватит, чтобы субсидировать кредитной организации разницу между существующими на рынке ипотечными ставками и льготной.

Купить в сельскую ипотеку можно как готовый, так и строящийся жилой дом, а также земельный участок и квартиру в новостройке. Главное, чтобы объект, на покупку которого получен кредит, находился за чертой города. Если покупается квартира в новостройке, многоквартирный дом должен иметь не больше пяти этажей.

По условиям программы сельскую ипотеку также можно получить на покупку земельного участка для строительства или на завершение строительства уже начатого дома (по договору подряда, заключенному с подрядной организацией). На практике сельскую ипотеку в основном берут на готовые дома.

При этом требования к объекту кредитования позволяют получить сельскую ипотеку далеко не на всякий дом за городом. Кредитуются только жилые дома, пригодные для постоянного проживания. Земельный участок, на котором расположен дом, должен быть предназначен для индивидуального жилищного строительства.

В течение 6 месяцев после приобретения дома заемщик должен в нем зарегистрироваться. Если покупатель это условие не выполнит, ставка по ипотеке будет изменена.

Первоначальный взнос по сельской ипотеке - 10% от стоимости объекта. В качестве первого взноса разрешено использовать материнский капитал.

Действует ограничение на сумму кредита - по сельской ипотеке выдают не больше 3 млн рублей. Максимальный срок кредитования - 25 лет.