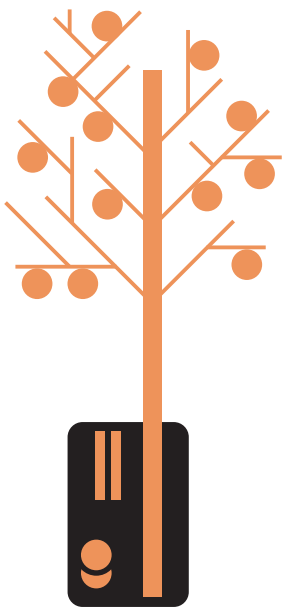
НЕДЕТСКИЙ РИСК

ПОЧЕМУ КВАРТИРУ, КУПЛЕННУЮ НА ДЕНЬГИ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА, МОЖНО ПОТЕРЯТЬ

Материнский капитал экономит на процентах по ипотеке от 6% до 38% стоимости квартиры в зависимости от региона, поэтому большинство получателей направляют его на улучшение жилищных условий. Взамен государство обязывает выделить детям доли в купленной квартире. Но в документах на покупку квартиры это обременение не фиксируется. Если собственник ответственный — проблем нет. Если «забывчивый», то проблемы будут не только у него, но и у следующего покупателя квартиры. Он может ее лишиться, когда об ошибке узнают органы опеки или достигший совершеннолетия ребенок решит восстановить свои права.



GETTY IMAGES



ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**
ФОТО **Getty Images**

В прошлом году сумма выплаченного государством материнского капитала достигла 2,8 трлн руб., из них 2,7 трлн руб. получатели направили на улучшение жилищных условий (данные «Дом.РФ», декабрь 2020 года). Управляющий директор «Дом.РФ» Алексей Ниденс уверен, что эта тенденция сохранится. «Материнский капитал остается мощным драйвером решения жилищного вопроса для многих российских семей. По данным опроса, который мы провели совместно с ВЦИОМом осенью прошлого года, 78% семей среди имеющих право на материнский капитал планируют использовать его на улучшение жилищных условий или погашение ипотечного кредита»,— рассказал господин Ниденс.

Материнский капитал выплачивается при рождении первого и последующего детей. Программа действует до 2026 года. Сумма индексируется. В этом году она составляет 483 тыс. руб. на первого ребенка, 155 тыс. руб. на второго ребенка или 639 тыс. руб. для семей, где родился второй ребенок, а за первого его не получали. С 2021 года помимо индексации в три раза сократились заявленные сроки оформления сертификата и рассмотрения заявления. Теперь они составляют пять и десять дней соответственно. До прошлого года, чтобы воспользоваться материнским капиталом для улучшения жилищных условий, нужно было обращаться в Пенсионный фонд. Сначала за сертификатом, потом с заявлением о распоряжении деньгами, к которому прикладывали пакет документов, подтверждающих одобренную ипотеку. Сейчас можно оформить документы через банк, который выдает ипотеку.

На этапе получения ипотеки с материнским капиталом сложностей нет. Его можно в ряде случаев использовать и как первоначальный взнос, и для последующего частичного досрочного или полного погашения кредита. Если заемщик использует материнский капитал для первоначального взноса, то при подаче документов в банк к ним нужно приложить сертификат и справку из Пенсионного фонда об остатке средств материнского капитала. «В остальном это обычная ипотека: нужно определиться с объектом, собрать документы по форме банка, подать заявку и дождаться ее одобрения»,— напоминает управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая. В такой схеме, до того как банк получит сумму материнского капитала от Пенсионного фонда, он включает ее в кредит. То есть в это время заемщик обслуживает больший кредит — это означает больший ежемесячный платеж, чем для запрошенной суммы ипотечного кредита. По регламенту увеличение расходов должно быть незначительным и непродолжительным: срок рассмотрения заявления на распоряжение материнским капиталом рассматривается до десяти дней. На госуслугах говорится, что после положительного решения деньги будут перечислены в течение пяти дней. «Получив перевод из ПФР, банк корректирует график выплат и сумму ежемесячного платежа»,— говорит госпожа Литинецкая.

«На практике с момента начала сделки и до ее закрытия может пройти три месяца»,— рассказывает коммерческий директор «А101» Анна Бойм. Поэтому девелоперы и продавцы недвижимости на вторичном рынке не очень любят эту схему: на сделку нужно закладывать дополнительное время, в течение которого все участники ждут, пока придут деньги. Покупателям жилья в новостройках это тоже может быть неудобно, так как за время ожидания цены в выбранном жилом комплексе могут вырасти. Если есть намерение направить материнский капитал на первоначальный взнос, нужно учитывать, что для большинства банков он может быть только частью суммы. «Сбербанк и ВТБ могут принять

ДИНАМИКА ЦЕНЫ И СРОКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В РОССИИ

Источники: «Метриум», Центробанк.

