

15 лет, ставке 8% и условии оплаты кредита по графику. Если сумма 639 тыс. руб., платеж снизится на 6106 руб., а переплата — на 460 тыс. руб.», — рассказала Татьяна Решетникова.

Средний бюджет предложения в массовом сегменте столичных новостроек по итогам первого квартала 2021 года достиг 12 млн руб. Если взять среднюю ставку по ипотеке по программе государственной поддержки в 6,5%, средний срок ипотечного кредита в 19 лет (по данным Центробанка) и первоначальный взнос в 20%, или 2,4 млн руб., то полная стоимость квартиры составит 16,7 млн руб., а ежемесячный платеж — 73,4 тыс. руб. «Если добавить к первоначальному взносу 483,9 тыс. руб. материнского капитала, итоговая стоимость квартиры с учетом переплаты по процентам составит 15,9 млн руб., а ежемесячный платеж снизится до 69,7 тыс. руб.», — привела пример Мария Литинецкая.

В процентном соотношении снижение цены квартиры в Москве от использования маткапитала не очень большое — около 5%. В регионах, где жилье дешевле, сумма материнского капитала экономит больше. Аналитики федеральной компании «Этажи» посчитали на примере расчетной стоимости однокомнатной квартиры площадью 35 кв. м. Максимальный эффект в пользу заемщика материнский капитал дает в Челябинске — 40% стоимости квартиры, в Нижнем Новгороде — 21%, в Красноярске — 24%.

В обмен на скидку, полученную от государства, получатель материн-

ского капитала обязан выделить в квартире доли детям. «Жилье, приобретенное с использованием маткапитала, необходимо оформить в общую с ребенком или детьми собственность, с определением размера долей. На эту процедуру отводится шесть месяцев», — напоминает генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин.

### Тонкости господдержки

Материнский (семейный) капитал выдается на всех членов семьи, поэтому купленная с его помощью недвижимость должна быть оформлена в долевую собственность супругов и их детей. «Размер долей закон не устанавливает. Они могут быть равными или по считанными, исходя из суммы средств предоставленного материнского капитала, но не от общей суммы, затраченной на покупку объекта», — объясняет ведущий юрисконсульт юридической службы «ИНКОМ-Недвижимости» Светлана Болотская. Если материнским капиталом погасили ипотечный кредит на квартиру, в которой дети не являются собственниками, то родители делят детей правом собственности на эту квартиру после того, как выплатят ипотеку и снимут залог. Соглашение о выделении долей нужно заверить у нотариуса, заплатить госпошлину в размере 0,5% от стоимости недвижимости, затем зарегистрировать в Росреестре.

Если следовать установленному порядку, непреодолимых трудностей

при дальнейшей продаже этой квартиры не возникнет ни у покупателя, ни у продавца. «Чтобы убедиться в соблюдении условий использования материнского капитала, нужно запрашивать у продавца справку из Пенсионного фонда о его использовании, выписку из банка с указанием движения средств по счету, и если дети несовершеннолетние, то получить согласие на сделку от органов опеки», — перечисляет Мария Литинецкая.

По документам на собственность или по кредитному договору, договору ипотеки, не получится определить, был использован материнский капитал для покупки или нет. «В практике встречаются сложные случаи, когда родители „забывают“ наделять детей собственностью, а в ЕГРН никак не фиксируется, что квартира была куплена с использованием материнского капитала. Такие сделки можно оспорить в суде, и договор купли-продажи могут признать недействительным», — предупреждает председатель совета директоров сети офисов «Миэль» Марина Толстик. Оспаривать продажу могут органы опеки и попечительства, супруг или дети по достижении совершеннолетия.

По словам руководителя офиса «Сокол» департамента вторичного рынка «ИНКОМ-Недвижимости» Андрея Богословского, для некоторых семей обязательство по выделению долей супругу может быть трудновыполнимым из-за сложившихся отношений. «У супруга уже может быть свое жилье, а у жены нет. Или, например, муж раньше отказался выделить жене долю в своей

квартире, а теперь будет претендовать на часть новой жилплощади. В нашей практике были случаи, когда квартиру покупает жена на собственные средства с использованием материнского капитала, а муж получает в ней долю, не вложившись в покупку», — рассказал господин Богословский.

Поэтому покупателям следует получить максимум информации о квартире еще на этапе ее просмотра. «Интересоваться причинами продажи жилья, полным составом собственников, последующими планами продавца по приобретению жилья», — перечисляет Марина Толстик. «Важно сверять даты регистрации собственности на квартиру, даты рождения детей и их постановки на регистрационный учет в данном объекте. Если после сделки начнут всплывать странные подробности и возникнут проблемы, решить их можно будет только через суд», — резюмирует она.

Для добросовестного пользователя материнским капиталом, оформившим доли супруга и несовершеннолетних детей, есть свои сложности. Для продажи квартиры нужно получить разрешение на продажу от органов опеки. Его дадут, только если жилищные условия для детей останутся неизменными или станут лучше и дети сохранят причитающиеся им доли. «Разрешение действует три месяца. За это время предстоит успеть продать квартиру и купить новую, при этом органы опеки настаивают, чтобы эти сделки проходили в один день», — предупреждает Марина Толстик ●

## 50 РЕГИОНОВ РФ С НАИБОЛЬШЕЙ ЗАДОЛЖЕННОСТЬЮ ПО ИПОТЕКЕ (МЛН РУБ.)

	ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2019	ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2020	ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2021		ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2019	ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2020	ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.03.2021
1. Г. МОСКВА	1 734 715	2 092 906	2 422 344	26. АЛТАЙСКИЙ КРАЙ	185 163	216 656	250 378
2. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	1 196 185	1 462 379	1 668 985	27. ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ	177 288	206 780	233 663
3. Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	805 443	985 907	1 128 353	28. РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)	173 682	199 878	222 160
4. КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	508 412	613 654	705 199	29. УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА	157 925	183 474	210 380
5. СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	485 569	562 206	636 438	30. ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ	151 375	180 470	209 635
6. РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН	412 505	490 014	560 586	31. ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ	144 869	169 542	188 190
7. РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН	401 061	479 004	558 885	32. ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ	133 703	157 198	173 089
8. РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	369 642	433 652	485 387	33. БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	126 847	148 074	171 765
9. ХАНТЫ-МАНСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА	374 031	421 730	469 909	34. АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ БЕЗ ДАННЫХ ПО НЕНЕЦКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ	130 157	150 487	169 996
10. НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	333 264	386 519	445 134	35. ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ	118 237	140 346	158 236
11. КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ	343 724	395 046	443 925	36. ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА – ЧУВАШИЯ	117 388	133 255	152 252
12. ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	333 498	385 132	430 958	37. КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ	115 087	135 909	152 173
13. САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ	304 694	352 912	389 584	38. ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	115 462	131 724	149 295
14. НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	289 954	331 946	368 355	39. КИРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	112 911	129 157	145 152
15. ПЕРМСКИЙ КРАЙ	280 304	323 221	362 322	40. РЕСПУБЛИКА КОМИ	115 794	131 406	144 748
16. ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ	275 077	314 475	351 246	41. ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	108 969	127 006	143 560
17. ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	235 021	282 599	328 058	42. ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ	108 482	124 306	141 843
18. КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ – КУЗБАСС	248 239	287 569	323 852	43. КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	104 054	122 254	139 813
19. ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ БЕЗ ДАННЫХ ПО ХАНТЫ- МАНСЬКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ – ЮГРЕ И ЯМАЛО-НЕНЕЦКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ	221 385	254 878	289 484	44. УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	111 592	126 204	139 553
20. СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ	217 418	256 086	285 652	45. ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	104 037	121 549	138 705
21. ПРИМОРСКИЙ КРАЙ	191 495	232 554	275 043	46. РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	103 336	120 187	135 976
22. ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	196 960	232 793	259 467	47. ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ	103 628	119 532	135 149
23. САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	193 015	227 688	256 488	48. МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	103 567	117 459	132 426
24. ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ	196 577	228 136	256 253	49. ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ	103 665	118 863	132 024
25. ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ	190 512	225 076	256 128	50. ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ	90 649	107 360	121 547

Данные: Рейтинговое агентство строительного комплекса.