

ИПОТЕКА: ПОМОГУТ НЕ ВСЕМ

Люди, попавшие в ипотечную кабалу и не способные платить по кредитам из-за падения доходов, резкого понижения курса рубля, еще с прошлой осени ждали помощи от государства. И она пришла. Правительство РФ постановлением от 22 апреля 20145 года № 373 утвердило Основные условия реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации.

Уже из названия документа ясно, что претендовать на господошь смогут далеко не все несостоятельные заемщики. Да и сам размер поддержки по ипотечным меркам невелик – до 200 тысяч рублей в виде субсидии. Причем на руки ее не выдают. Этими средствами государство будет компенсировать убытки банков в связи с реструктуризацией долгов, пересмотром ставок по кредитам (не более 12 процентов годовых), преобразованием валютной ипотеки в рублевую, отсрочками платежей, списанием части основного долга и другими подобными мерами. Помощь выделяется на срок от 6 до 12 месяцев (то есть в дальнейшем человек должен продолжать платежи без скидок и рассрочек).

Распределять субсидии будет Агенство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК). На эти цели государство выделило ему 4,5 миллиарда рублей. предполагается, что помощь получат не менее 22,5 тысячи семей, взявших кредиты до 1 января 2015 года (если позже, помощь не предоставляется). Главное условие выделения субсидии – критическая финансовая ситуация, в которой оказался ипотечник. Критерии ее определения таковы: падение доходов семьи не менее чем на 30 процентов за последние три месяца до обращения за помощью, увеличение ежемесячных выплат в рублях на 30 процентов и более по сравнению с сентябрем 2014 года (это касается, конечно, валютных заемщиков). Но и это не все. Семья сможет рассчитывать на поддержку, если после уплаты ежемесячного взноса по ипотеке ее доходы не превышают величины 1,5 регионального прожиточного минимума (ИМ) на человека. Например, в Москве в I квартале 2015 года ПМ для работающих граждан составил около 14 тысяч рублей, для детей – 10,3 тысячи рублей, для пенсионеров – 8646 рублей. Следовательно, семья ипотечника в составе двух взрослых и двух детей получит право на субсидию, если после ежемесячного платежа по кредиту в ее распоряжении останется менее 72,9 тысячи рублей. В принципе, щадящее требование. Но это Москва. В других регионах ПМ цифры гораздо ниже (в Тамбове, например, это 8,8 тысячи для взрослого и 7,95 тысячи для ребенка). Ещё один показатель сложного материального положения – просроченная задолженность по платежам не менее 30 и не более 120 дней.

Теперь о категориях получателей. При всех указанных выше условиях обратиться за государственной помощью могут:

- граждане РФ, взявшие ипотеку в рамках государственных, региональных и муниципальных программ по улучшению жилищных условий с использованием бюджетных средств;
- семьи с двумя и более несовершеннолетними детьми;
- молодые семьи с одним ребенком, если возраст одного из родителей не превышает 35 лет;
- ветераны боевых действий;

- инвалиды и семьи с ребенком-инвалидом;
- граждане, имеющие на 1 января 2015 года стаж работы не менее года в органах власти различного уровня, в силовых структурах, в государственных и муниципальных организациях, в оборонном комплексе, в научных и инновационных организациях, ведущих деятельность по государственным программам и программам развития пилотных территориальных кластеров (типа "Сколково").

Вот, собственно, и весь круг граждан, которым государство обязалось помочь. Понятно, что право на субсидию придется доказывать, собирая множество подтверждающих документов.

Наконец, установлено еще довольно серьезное требование – площадь квартиры, приобретенной в ипотеку. Если люди замахнулись на хоромы, на просторное элитное жилье, то, скорее всего, они никакой помощи не получают. Общая площадь жилого помещения, приходящаяся на долю одного члена семьи в квартирах, должна составлять не более:

- 50 кв. метров – для одиноко проживающих;
 - 35 кв. метров – для 2 человек;
 - 30 кв. метров – для 3 и более человек, но не более 100 кв. метров;
- Для индивидуальных жилых домов норматив на одного члена семьи, конечно, выше:
- 70 кв. метров – для одиноко проживающих;
 - 60 кв. метров – для 2 человек;
 - 50 кв. метров – для 3 и более человек, но не более 150 кв. метров.

Если, допустим, молодая семья без детей приобрела в ипотеку квартиру площадью более 70 кв. метров, то при самой острой нуждаемости в деньгах она может ничего не получить от государства.

Кроме того, в программе помощи ограничивается и стоимость ипотечной квартиры. Цена квадратного метра в таком жилье не должна превышать официальную (утверждаемую Минстроем России) среднерыночную стоимость более чем на 60 процентов. Как нетрудно догадаться, официальная и реальная цена "квадрата" – величины порой несравнимые.

Насколько эффективной окажется государственная программа помощи ипотечным заемщикам, пока оценить сложно. Но в любом случае, никакая семья не откажется хоть на 200 тысяч рублей снизить ипотечное бремя и получить передышку в уплате кредита. Для Москвы, возможно, это смешная цифра, но для заемщиков в регионах – довольно серьезная. Правда, не факт, что субсидия будет всем предоставляться в максимальном размере. Как говорится, черт кроется в деталях. А детали, то есть порядок расчета и предоставления помощи, должны утвердить АИЖК. Вот тогда и посмотрим, кому сколько достанется.

Н. ЖЕБРУН

Ваше право. – 2015. – № 13 (июл.). – С. 9.