### «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА» ПОВТОРНО: УСЛОВИЯ, ВАРИАНТЫ

### \_\_\_\_\_\_\_\_

### ДЕМАКОВА Е.В.

Накопительно-ипотечная система (далее – НИС) функционирует с 1 января 2005 г. За это время она доказала свою эффективность, её популярность среди военнослужащих растёт. Более того, сегодня многие стремятся повторно воспользоваться целевым жилищным займом (далее – ЦЖЗ) – денежными средствами, накопившимися на счёте участника НИС за время участия в системе. Например, при переводе к новому месту службы, в случае увеличения семьи военнослужащего (вступление в брак, рождение детей), при необходимости расширить имеющуюся жилплощадь или переехать в более комфортное жильё.

Согласно действующему законодательству использовать ЦЖЗ для покупки жилья участник НИС может неоднократно, причём как с привлечением ипотечного кредита, так и без него. Основным условием повторного получения целевого жилищного займа является полное погашение предыдущей кредитной задолженности. Если военнослужащий хочет продать квартиру, приобретённую по военной ипотеке и купить новую, то ему еще необходимо снять обременение, т. е. ограничение права распоряжаться собственностью.

Приобретая объект недвижимости в рамках «военной ипотеки», военнослужащий становится его собственником. Вместе с тем, такой объект находится в обременении ФГКУ «Росвоенипотека», предоставившего бюджетные средства для его покупки, а также банка, выдавшего ипотечный кредит[[1]](#footnote-1).

Если у участника НИС нет 20 лет выслуги, необходимо действовать по следующей схеме. Во-первых, досрочно выплатить кредит и снять обременение банка. Во-вторых, обратиться в ФГКУ «Росвоенипотека» с заявлением о досрочном погашении ЦЖЗ. После получения из ФГКУ письма, в котором указывается сумма задолженности по договору ЦЖЗ и банковские реквизиты для её возврата, военнослужащий вносит денежные средства на счёт ФГКУ «Росвоенипотека». Государство возвращает их на именной накопительный счёт участника НИС и снимает обременение в пользу Российской Федерации.

Вернуть деньги можно из собственных средств (накопления, потребительский кредит и т. д.) или внести средства, полученные от продажи квартиры, находящейся в обременении у кредитной организации и Российской Федерации. Второй вариант возможен за счёт денег покупателя, которые идут на выплату кредита и ЦЖЗ. После снятия обоих обременений квартира переоформляется на нового собственника – покупателя.

Рассмотрим пример повторного получения целевого жилищного займа для приобретения недвижимости по программе «Военная ипотека» военнослужащим К., являющимся участником НИС с июля 2018 г. На момент получения целевого жилищного займа он не имел собственного жилья, а проживал с супругой в съёмной квартире, получая в войсковой части компенсацию за наём жилого помещения.

В октябре 2021 г. К. приобрёл 1-комнатную квартиру на первичной стадии строительства (на стадии котлована) в г. Тюмени площадью 39 м2 за 3,1 млн рублей. Он использовал ЦЖЗ и предоставленный банком кредит по программе «Военная ипотека», собственные средства военнослужащий не вкладывал.

В ноябре 2022 г. в семье К. родились близнецы, семья военнослужащего проживала в квартире родителей. Дом был сдан в январе 2023 г., но квартира площадью 39 м2 перестала удовлетворять потребности семьи.

В марте 2023 г. К. продал квартиру за 4,4 млн рублей. Ипотечный кредит и целевой жилищный займ были выплачены им из денег покупателя.

После снятия обременений банка и Российской Федерации квартира перешла к покупателю в собственность. Средства ЦЖЗ и сумма ежемесячных платежей по кредиту были возвращены на индивидуальный накопительный счёт военнослужащего.

В апреле 2023 г. К. вновь написал заявление на получение целевого жилищного займа для повторной покупки квартиры большей площади. В августе он приобрел квартиру площадью 60,3 м2 на первоначальной стадии строительства, взяв кредит по программе «Семейная ипотека для военнослужащих». Именно по этой программе кредитные организации предоставляют ипотечный кредит на покупку строящегося жилья под самые низкие проценты[[2]](#footnote-2). Сдача дома планируется в первом квартале 2025 г.

Практика показывает, что потребность в повторной реализации целевого жилищного займа возникает у военнослужащих, купивших жильё до 2015 г. Это обусловлено тем, что до названного года банки выдавали кредиты по военной ипотеке фактически только на вторичное жильё.

В конце 2011 г. ФГКУ «Росвоенипотека» запустила пилотный проект, в рамках которого у участников НИС появилась возможность купить квартиру в строящемся доме. Сначала к практической реализации данной возможности приступило Агентство ипотечного жилищного кредитования, а в 2012 – 2014 гг. присоединились несколько кредитных организаций. Однако практика приобретения квартир в новостройках по программе «Военная ипотека» оставалась незначительной вплоть до 2015 г. Постепенно складывался механизм кредитования строящегося жилья, проходило аккредитацию всё большее число застройщиков.

Вместе с тем, у многих участников НИС, купивших квартиры до 2015 г., ипотечный кредит в настоящее время уже выплачен государством. Большинство военнослужащих рефинансировалось в 2019 – 2021 гг., когда кредитные ставки на вторичное жилье достигли минимального уровня. Ряд участников НИС досрочно погасили кредиты за счёт материнского семейного капитала и собственных средств.

С учётом огромного предложения на рынке строящегося жилья сегодня военнослужащие могут приобрести квартиру в новостройке, продав объект, купленный на вторичном рынке недвижимости, и повторно реализовав право на получение целевого жилищного займа.

Так, военнослужащая М. в 2011 г. приобрела 2-комнатную квартиру в г. Екатеринбурге на вторичном рынке за 2,9 млн. рублей. Банком ей был выдан кредит по программе «Военная ипотека» под 10,7%. В 2020 г. военнослужащая рефинансировала его под 8,5 %. В феврале 2022 г. кредит был полностью выплачен государством, обременение банка снято. В том же году она продала эту квартиру, выплатив из денежных средств покупателя задолженность перед ФГКУ «Росвоенипотека» и сняла обременение Российской Федерации. В том же году М. приобрела в г. Екатеринбурге 2- комнатную квартиру большей площади на этапе завершения строительства многоквартирного дома без ипотечного кредита.

Вместе с тем, в последнее время приобретает популярность повторная реализация права на получение ЦЖЗ военнослужащими, уже купившими квартиру по программе «Военная ипотека» и не желающими продавать приобретённую недвижимость. При этом им необходимо снять с квартиры только обременение кредитной организации, погашение регистрационной записи в пользу Российской Федерации не требуется.

В данном случае ипотечный кредит досрочно выплачивается либо за счёт собственных средств, как правило, за счёт материнского или отцовского (целевая единовременная выплата в размере 450 тысяч руб. при рождении третьего ребёнка) семейного капитала, либо за счёт ежемесячных выплат. При этом военнослужащие не продают квартиру, а покупают ещё одну дополнительно с повторным получением ипотечного кредита по программе «Военная ипотека», если до предельного возраста или окончания контракта осталось не менее 3-х лет[[3]](#footnote-3). В ряде случаев военнослужащие добавляют собственные средства.

В целом же военнослужащий может воспользоваться «Военной ипотекой» неограниченное количество раз, пока находится на военной службе. Порядок повторного получения целевого жилищного займа закреплён законодательством и определён чёткой и понятной схемой. Практика показывает, что в настоящее время число военнослужащих, повторно приобретающих недвижимость по программе «Военная ипотека», постоянно увеличивается.

1. Подробно, что такое обременение жилого помещения, об условиях снятия обременения, а также о порядке действий военнослужащего в этих целях, рассказывается в статье, опубликованной в журнале «Вестник границы России» (№3, 2022 г.). [↑](#footnote-ref-1)
2. Основным условием получения кредита по данной программе является наличие ребенка, рожденного в период с 1 января 2018 г. по 31 декабря 2023 г. или двух несовершеннолетних детей. Подробнее о программе «Семейная ипотека для военнослужащих» можно прочитать в журнале «Вестник Границы России» (№ 2, 2023 г.). [↑](#footnote-ref-2)
3. Имеются случаи предоставления банком военнослужащему кредита при заключении контракта о прохождении военной службы сроком на 1 год. [↑](#footnote-ref-3)