Н. ВАСИЛЕНКО

ПРОГРАММА «СЕМЕЙНАЯ» — ПРЕИМУЩЕСТВА ОЧЕВИДНЫЕ

По итогам проходившего в июне 2024 г. XXVII Петербургского международного экономического форума Президент Российской Федерации В. В. Путин поручил Правительству Российской Федерации установить в рамках льготной ипотечной программы для семей, имеющих детей, особые условия предоставления ипотечного жилищного кредита (займа), предполагающие возможность получения такого кредита (займа) на приобретение жилых помещений в субъектах Российской Федерации с низким уровнем жилищного строительства и в малых городах, а также на строительство индивидуальных жилых домов независимо от того, в каком субъекте оно осуществляется. В соответствии с указанным поручением Президента России в целях стимулирования выдачи кредитов по ставке ниже рыночного уровня разработана новая кредитная программа с государственной поддержкой «Семейная ипотека».

Рассмотрим основные условия предоставления ипотечного кредита по программе «Семейная ипотека», который доступен для военнослужащих — участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих[1], имеющих право на получение целевого жилищного займа[2] на основании Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»[3].

Перечень кредитных организаций, работающих по программе «Семейная ипотека» для участников НИС, представлен на официальном сайте ФГКУ «Росвоенипотека» в разделе «Программы».

Напомним, что в соответствии со ст. 14 Закона о НИС участник НИС через три

[1] Далее — НИС.

[2] Далее — ЦЖЗ.

[3] Далее — Закон о НИС.

года имеет право на заключение с ФГКУ «Росвоенипотека» договора ЦЖЗ в целях:

1) приобретения жилого помещения или жилых помещений, земельного участка, занятого приобретаемыми жилым домом либо частью жилого дома и необходимого для их использования, под залог приобретаемых жилого помещения или жилых помещений, указанного земельного участка, а также приобретения жилого помещения или жилых помещений по договору участия в долевом строительстве;

2) уплаты первоначального взноса при приобретении с использованием ипотечного кредита (займа) жилого помещения или жилых помещений, земельного участка, занятого приобретаемыми жилым домом либо частью жилого дома и необходимого для их использования, уплаты части цены договора участия в долевом строительстве с использованием ипотечного кредита (займа) и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту (займу).

Участник НИС, принимающий (принимавший) участие в боевых действиях, операциях, боевых заданиях, в том числе в выполнении боевых задач за пределами Российской Федерации, имеет право на заключение с ФГКУ «Росвоенипотека» договора ЦЖЗ с даты включения его в реестр участников НИС.

Ставка по программе «Семейная ипотека» составляет 6 % годовых для всех регионов России.

Максимальная сумма кредита в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области на льготных условиях по ставке 6 % составляет 12 млн руб., в других регионах — до 6 млн руб.

Размер первоначального взноса по программе «Семейная ипотека» должен быть не менее 20 % от стоимости жилья. В качестве первоначального взноса разрешается использовать средства материнского капитала[1], а также добавлять собственные.

Максимальный срок предоставления кредита участнику НИС, использующему средства ЦЖЗ, — до наступления предельного возраста пребывания на военной службе.

При желании программой «Семейная ипотека» могут воспользоваться участники НИС, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более, в том числе в льготном исчислении, то есть получившие право на накопления для жилищного обеспечения, размер которых будет засчитан в счёт первоначального взноса как собственные средства заёмщика[2]. В этом случае максимальный срок предоставления кредита не будет ограничен датой наступления предельного возраста пребывания на военной службе.

Погашение кредита (займа) осуществляется равными ежемесячными платежами, рассчитанными исходя из размера накопительного взноса участника НИС, в течение всего срока действия кредитного договора (за исключением 1-го и (или) последнего месяцев) без возможности увеличения остатка ссудной задолженности. Изменение размера ежемесячного платежа допускается в случаях, предусмотренных кредитным договором.

Начиная со 2 июля 2024 г. по 31 декабря 2030 г. право на получение льготного ипотечного кредита или на заключение дополнительного соглашения о рефинансировании уже имеющегося ипотеч-

[1] Возможность использовать материнский капитал для досрочного погашения кредита необходимо уточнять в кредитной организации.

[2] Накопления, истребованные участником НИС и направленные им на покупку или строительство жилья, не подлежат налогообложению (пп. 27, 36 ст. 217 Налогового кодекса Российской Федерации).

ного кредита[1] предоставлено гражданам Российской Федерации, имеющим:

— ребёнка, который является гражданином Российской Федерации и возраст которого не достиг 7 лет на дату заключения кредитного договора;

— двух и более детей, которые являются гражданами Российской Федерации и не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора;

— ребёнка — гражданина Российской Федерации, которому установлена категория «ребёнок-инвалид».

Право на получение кредита (займа) возникает как у матери, так и у отца первого ребёнка и (или) последующих детей, а также как у матери, так и у отца ребёнка, которому установлена категория «ребёнок-инвалид»[2].

В рамках программы «Семейная ипотека» можно оформить только один ипотечный кредит, при этом учитываются ранее выданные льготные ипотечные кредиты. Тот, кто возьмёт данную ипотеку после 23 декабря 2023 г., взять вторую льготную ипотеку (например, сельскую, дальневосточную и арктическую, IT-ипотеку, ипотеку для жителей новых регионов) уже не сможет (это касается как заёмщиков, так и созаёмщиков и поручителей).

С 23 декабря 2023 г. получить кредит по «Семейной ипотеке» ещё раз можно при соблюдении условий:

— рождается следующий ребёнок;

— предыдущая ипотека закрыта;

— новая квартира по площади больше старой (до 01.07.2024)[3].

В случае заключения дополнительного соглашения о рефинансировании отношение размера остатка задолженности по кредиту (займу) к стоимости приобретённого жилого помещения[4] должно составлять 80 и менее процентов.

Цели, на которые предоставляется кредит по программе «Семейная ипотека», представлены в Приложении.

Новая льготная программа ипотечного кредитования «Семейная ипотека» привлекла внимание участников НИС. Так, в Сибирском федеральном округе её реализуют четыре банка. В октябре 2024 г. состоялась первая сделка по приобретению жилья в рамках программы «Семейная ипотека» с использованием ЦЖЗ военнослужащим пограничных органов ФСБ России.

По договору участия в долевом строительстве оформлена двухкомнатная квартира в г. Томске общей площадью почти 60 м². При этом размер ЦЖЗ составил более 2,5 млн руб., размер ипотечного кредита под 5,3 % в одном из банков — более 2,6 млн руб., размер привлечённых в покупку собственных средств военнослужащего — около 500 тыс. руб.). Проблем при оформлении кредита не возникло.

Из этого следует, что программа «Семейная ипотека» даёт возможность участникам НИС с детьми решить жилищный вопрос на более выгодных условиях по сравнению со стандартными ипотечными предложениями.

---

[1] Далее — соглашение о рефинансировании.

[2] Участник НИС имеет право на получение льготного ипотечного кредита или на заключение дополнительного соглашения о рефинансировании по программе «Семейная ипотека» в случае, если не состоит в браке, зарегистрированном в органах записи актов гражданского состояния, но имеет детей, соответствующих требованиям данной программы.

[3] См. подробнее п. 26 Правил возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретённым) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей, утверждённых Решением о порядке предоставления субсидий № 24—67381—01460-Р от 28.06.2024 Министерства финансов Российской Федерации.

[4] На дату заключения дополнительного соглашения о рефинансировании.

Варианты использования участниками НИС ипотечного кредита по программе «Семейная ипотека»

№ п/п	Цель получения кредита (займа)	Доступно для участника НИС		Продавец	Вид договора[1]	Покупатель (заёмщик)		
		на средства целевого жилищного займа	на накопления для жилищного обеспечения			гражданин, имеющий ребёнка, который является гражданином РФ и возраст которого не достиг 7 лет на дату заключения кредитного договора	гражданин, имеющий ребёнка — гражданина РФ, которому установлена категория «ребёнок-инвалид»	гражданин, имеющий двух и более детей, которые являются гражданами РФ и не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора
						Месторасположение приобретаемого объекта недвижимости		
1.	Приобретение находящихся на этапе строительства: — жилых помещений в многоквартирных домах, в домах блокированной застройки; — домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками	да	да	юридическое лицо	договор участия в долевом строительстве	на территории Российской Федерации		на территории 35 субъектов Российской Федерации[2] или на территории малых населённых пунктов с численностью населения не более 50 тыс. человек[3]
2.	Приобретение находящихся на этапе строительства индивидуальных жилых домов в границах территорий малоэтажных жилых комплексов	нет	да	юридическое лицо	договор участия в долевом строительстве	на территории Российской Федерации		
3.	Приобретение: — жилых помещений в многоквартирных домах, в домах блокированной застройки; — домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками	да	да	юридическое лицо[4]; индивидуальный предприниматель[5]	договор купли-продажи	на территории Российской Федерации		на территории 35 субъектов Российской Федерации или на территории малого населённого пункта с численностью населения не более 50 тыс. человек
4.	Приобретение индивидуальных жилых домов, в том числе с земельными участками	да	да	индивидуальный предприниматель	договор купли-продажи	на территории Российской Федерации		
5.	Приобретение индивидуальных жилых домов, в том числе с земельными участками, включая индивидуальные жилые дома в границах территорий малоэтажных жилых комплексов	да	да	юридическое лицо	договор купли-продажи	на территории Российской Федерации		

6.	Приобретение: — жилых помещений в многоквартирных домах, в домах блокированной застройки; — домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками, входящими в состав имущества закрытого паевого инвестиционного фонда[6]	да	да	управляющая компания закрытого паевого инвестиционного фонда, осуществляющая доверительное управление таким закрытым паевым инвестиционным фондом	договор купли-продажи	на территории Российской Федерации	на территории 35 субъектов Российской Федерации или на территории малого населённого пункта с численностью населения не более 50 тыс. человек
7.	Приобретение индивидуальных жилых домов, в том числе с земельными участками, входящими в состав имущества закрытого паевого инвестиционного фонда[7]	да	да	управляющая компания закрытого паевого инвестиционного фонда, осуществляющая доверительное управление таким закрытым паевым инвестиционным фондом	договор купли-продажи	на территории Российской Федерации	
8.	Приобретение: — жилых помещений в многоквартирных домах, в домах блокированной застройки; — домов блокированной застройки, в том числе с земельными участками, переданными Фонду развития территорий[8]	да	да	Фонд развития территорий	договор купли-продажи	на территории Российской Федерации	на территории 35 субъектов Российской Федерации или на территории малого населённого пункта с численностью населения не более 50 тыс. человек
9.	Приобретение жилых помещений в многоквартирных домах, разрешение на ввод в эксплуатацию которых получено Московским фондом реновации жилой застройки	да	да	Московский фонд реновации жилой застройки[9]	договор купли-продажи	Москва	—

10.	Оплата работ по строительству индивидуальных жилых домов на земельных участках	нет	да	юридическое лицо; индивидуальный предприниматель	договор подряда с использованием счёта эскроу для осуществления взаиморасчётов сторон по договору на строительство индивидуальных жилых домов	на территории Российской Федерации		
11.	Приобретение земельных участков и оплата работ по строительству на них индивидуальных жилых домов	нет	да	юридическое лицо; индивидуальный предприниматель	— договор купли-продажи на земельный участок; — договор подряда с использованием счёта эскроу для осуществления взаиморасчётов сторон по договору на строительство индивидуальных жилых домов	на территории Российской Федерации		
12.	Приобретение готового жилого помещения на вторичном рынке жилья	да	да	юридическое лицо; индивидуальный предприниматель; управляющая компания закрытого паевого инвестиционного фонда; физическое лицо	договор купли-продажи	–	в границах субъекта Российской Федерации[10]	–

13.	Погашение ранее выданных кредитов (займов) независимо от даты их выдачи на цели, указанные в пунктах 1—9 настоящей таблицы, в том числе кредитов (займов), по которым ранее были изменены условия кредитного договора (кроме целей кредита (займа))	да, кроме пункта 2 настоящей таблицы	да	См. п. 1—9	предусмотрено	предусмотрено	не предусмотрено
14.	Погашение ранее выданных кредитов (займов) независимо от даты их выдачи на цели, указанные в пунктах 1—9 настоящей таблицы	да, кроме пункта 2 настоящей таблицы	да	См. п. 1—9	предусмотрено	предусмотрено	не предусмотрено
15.	Погашение ранее выданных кредитов (займов) независимо от даты их выдачи на цели, указанные в пунктах 10—11 настоящей таблицы	нет	да	См. п. 10—11	не предусмотрено	предусмотрено	не предусмотрено

[1] Договор не должен содержать условие об оказании заёмщикам услуг по выполнению работ по ремонту и (или) перепланировке (переустройству) жилых помещений, изменению их назначения, приобретению мебели, отделимого от жилых помещений бытового оборудования и предметов интерьера.

[2] Еврейская автономная область, Чукотский автономный округ, Ненецкий автономный округ, Мурманская область, Республика Ингушетия, Республика Коми, Новгородская область, Республика Дагестан, Белгородская область, Саратовская область, Республика Алтай, Город Севастополь, Кемеровская область — Кузбасс, Республика Мордовия, Республика Калмыкия, Курская область, Забайкальский край, Томская область, Костромская область, Омская область, Оренбургская область, Карачаево-Черкесская Республика, Алтайский край, Тамбовская область, Чеченская Республика, Магаданская область, Кировская область, Нижегородская область, Псковская область, Республика Марий Эл, Курганская область, Республика Хакасия, Республика Тыва, Чувашская Республика, Республика Адыгея.

[3] Имеются в виду территории населённого пункта, имеющего статус города в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, расположенного в границах субъектов Российской Федерации за исключением городов федерального значения Москва и Санкт-Петербург, Московской и Ленинградской областей и численность населения которого на начало календарного года, предшествовавшего году заключения кредитного договора, не превышала 50 тыс. человек.

[4] Юридическое лицо, являющееся первым собственником указанных жилых помещений, домов блокированной застройки и зарегистрировавшее право собственности на указанные жилые помещения, дома блокированной застройки после получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию.

[5] Индивидуальный предприниматель, являющийся первым собственником таких домов, зарегистрировавший право собственности на указанные жилые дома после получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности и построивший (создавший) указанные жилые дома в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей кодом вида (кодами видов) экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности.

[6] Закрытый паевой инвестиционный фонд, владельцы инвестиционных паёв которого являются первыми собственниками такого жилого помещения, домов блокированной застройки, право общей долевой собственности которых на указанные жилые помещения, дома блокированной застройки зарегистрировано после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

[7] Закрытый паевой инвестиционный фонд, владельцы инвестиционных паёв которого являются первыми собственниками такого жилого дома, в том числе с земельным участком, право общей долевой собственности которых на указанные жилые дома зарегистрировано после получения уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

[8] В соответствии со ст. 13.4 Федерального закона «О публично-правовой компании „Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.07.2017 № 218-ФЗ.

[9] Московский фонд реновации жилой застройки утверждён Постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 № 517-ПП. Цели деятельности фонда — содействие обновлению среды жизнедеятельности и созданию благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства для предотвращения роста аварийного жилого фонда в Москве, обеспечению развития жилых территорий и их благоустройства. Учредителем фонда является Правительство Москвы в лице Департамента строительства. Фонд наделён правом выступать в качестве застройщика и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства многоквартирного дома на основании договоров участия в долевом строительстве. Подробнее на официальном сайте фонда www.fr.mos.ru.

[10] На территории которого по состоянию на последнее число месяца, предшествующего месяцу, в котором планируется заключение кредитного договора, отсутствуют строящиеся многоквартирные дома согласно данным проектных деклараций, размещённых в единой информационной системе жилищного строительства, без учёта многоквартирных домов, сведения о которых включены в единый реестр проблемных объектов в соответствии со статьей 23.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.