**«СЕМЕЙНАЯ ИПОТЕКА» ДЛЯ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ**

\_\_\_\_\_\_\_\_

Е. Демакова

В настоящее время кредитные организации постоянно внедряют программы кредитования: «Ипотека для IT-специалистов», «Дальневосточная ипотека», «Сельская ипотека» и т.д. Создаются новые кредитные продукты и для участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее – НИС).

В этой связи особую привлекательность для военнослужащих – участников НИС приобретают льготные программы. Участие в них позволяет не только получить значительную сумму по кредиту, необходимую для покупки жилья, но и даёт возможность рефинансировать или досрочно погасить уже имеющийся кредит.

Большой популярностью пользуется программа «Семейная ипотека» для военнослужащих. Данный банковский продукт выдаётся участникам НИС на приобретение строящегося или готового жилья на первичном рынке недвижимости у аккредитованных банками и ФГКУ «Росвоенипотека» застройщиков.

Основным условием является наличие ребёнка, рождённого в период с   
1 января 2018 г., либо не менее двух детей, не достигших возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора (договора займа)[[1]](#footnote-1) или «ребёнка-инвалида».

Процентная ставка в различных банках, работающих по программе «Военная ипотека», составляет от 4,3% до 6%. Есть возможность использования средств «материнского (семейного) капитала», а также кредитования супругов – участников НИС. Программа также позволяет рефинансировать действующий ипотечный кредит по льготной ставке. При этом основное условие рефинансирования в рамках «Семейной ипотеки» – рождение первого или последующих детей после 1 января 2018 г.

Рассмотрим пример покупки квартиры по программе «Семейная ипотека» военнослужащим С., 1990 года рождения, который является участником НИС с июля 2015 г. В 2021 г. в семье родился второй ребёнок.

В октябре 2022 г. военнослужащему С. выдали свидетельство о праве на получение целевого жилищного займа, накопления составили 2 571 880 руб. Для получения кредита на приобретение двухкомнатной квартиры площадью 60,4 м2 в г. Екатеринбурге он обратился в один из банков. К этому времени объект был сдан, стоимость квартиры составила 6 141 145 руб., то есть 102,3 тыс. руб. за квадратный метр. Для покупки жилья военнослужащему необходимо было добавить 3 569 265 руб.

В декабре 2022 г. года банком в рамках программы «Семейная ипотека» военнослужащему С. был одобрен кредит по ставке 4,5% на сумму 3 035 117 руб., который был рассчитан до даты достижения военнослужащим предельного возраста пребывания на военной службе, т.е. на 12 лет 6 месяцев. В январе 2023 г. военнослужащий оформил необходимые документы и получил кредит на вышеуказанную сумму. Следует отметить, что минимальная процентная ставка по стандартной программе «Военная ипотека» на первичном рынке в декабре 2022 г. составляла 8,2%. При выборе военнослужащим такой программы он получил бы кредит в размере 1 595 145 руб., что почти в два раза меньше суммы, выданной ему по льготной программе «Семейная ипотека».

Воспользовавшись средствами материнского (семейного) капитала, который в 2021 г. на второго ребёнка составил 639 432 руб., военнослужащий С. приобрёл квартиру в современном районе г. Екатеринбурга, оснащённом социальной инфраструктурой (школа на 1 100 мест, детский сад, спортивные объекты и т.д.) и удобным выездом на ключевую автомагистраль.

Еще один способ сэкономить деньги и время – рефинансирование имеющегося кредита.

Так поступила военнослужащая П., 1984 года рождения, которая в   
2016 г. приобрела по программе «Военная ипотека» в г. Челябинске квартиру на начальной стадии строительства, вложив накопления – средства целевого жилищного займа – 800 643 руб. Стоимость приобретаемой двухкомнатной квартиры общей площадью 55,6 м2 на момент выдачи ей кредита составляла 2 128 315 руб. Кредит в банке выдали на сумму 1327 672 руб. на 12 лет   
6 месяцев по ставке 11% годовых.

В сентябре 2019 г. у военнослужащей родился ребёнок. Выйдя из отпуска по уходу за ребёнком, в ноябре 2022 г. она рефинансировала кредит по программе «Семейная ипотека» в одном из банков под 4,3%. В результате долг перед кредитной организацией уменьшился в два раза и график платежей сократился на 4 года 3 месяца.

Сокращение срока ипотечного кредита выгодно военнослужащему, так как после погашения ипотечного кредита накопления продолжат поступать на его именной накопительный счёт и в дальнейшем участник НИС сможет либо приобрести дополнительное жилое помещение в рамках «Военной ипотеки», либо истребовать накопленные денежные средства при достижении 20 лет общей продолжительности военной службы, в том числе в льготном исчислении, и потратить их в иных, кроме покупки жилья, целях. Таким образом, рефинансирование позволяет участнику НИС сохранить и увеличить сумму накоплений, не переплачивая по процентам за пользование кредитом.

Сегодня каждый шестой ипотечный кредит выдаётся по льготной ставке. В условиях роста цен на надвижимость семейные программы стали реальным способом обеспечения военнослужащих и членов их семей жильём. Тем более, что Правительство Российской Федерации приняло решение о продлении программы «Семейная ипотека» до 1 июля 2024 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_

1. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 декабря 2022 г. № 2485 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации». [↑](#footnote-ref-1)