



Супругам-военнослужащим — общее жильё

Участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих¹, состоящие в браке между собой, не менее чем через три года участия каждого из них в НИС имеют право на заключение с ФГКУ «Росвоенипотека» договоров целевого жилищного займа² для приобретения в общую собственность жилого помещения или жилых помещений, земельного участка, занятого приобретаемыми жилым домом, либо частью жилого дома и необходимого для их использования.

С октября 2025 г. в одном из российских банков³ функционирует программа «Военная ипотека. Два НИС»⁴. Данной программой могут восполь-

зоваться участники НИС, состоящие в официально зарегистрированном браке и имеющие право на получение ЦЖЗ. Один из супругов является основным заёмщиком⁵, а другой — солидарным заёмщиком.

В качестве единого первоначального взноса для получения ипотечного кредита супруги — участники НИС могут объединить средства двух ЦЖЗ. Также допускается внесение собственных средств заёмщиков и средств материнского (семейного) капитала.

На старте программы «Военная ипотека. Два НИС» ипотечный кредит предоставлялся по базовой процентной ставке 20 % годовых. Впоследствии снижение Центральным банком Российской Федерации ключевой ставки привело к снижению размера процентной ставки по кредиту до 17,5 % (по состоянию на 1 мая 2026 г.). В связи

¹ Далее — НИС.

² Далее — ЦЖЗ.

³ Название банка и более подробную информацию об условиях программы можно узнать на официальном сайте ФГКУ «Росвоенипотека».

⁴ Пояснения подготовлены ответственным за оказание консультационной, методической, практической помощи органам федеральной службы безопасности, дислоцированным в Приволжском федеральном округе, в целях реализации права военнослужащих на получение целевых жилищных займов.

⁵ Основной заёмщик — военнослужащий с наименьшим расчётным сроком погашения ипотечного кредита за счёт средств ЦЖЗ.

с этим максимальная сумма предоставляемого кредита увеличилась с 3922000 руб. до 4634000 руб⁶.

Срок, на который предоставляется кредит, составляет от 12 до 300 месяцев⁷, при этом максимальный срок кредита не должен превышать срок кредита, на который заёмщику — участнику НИС предоставляется ЦЖЗ. Минимальный первоначальный взнос для всех клиентов — от 30,1 %, от 20,01 % действует для следующих клиентов:

- заёмщиков/созаёмщиков, получающих заработную плату на карточный счёт, открытый в банке, не менее одного месяца;

- заёмщиков, приобретающих недвижимость с проведением расчётов по эскроу-счёту, открытому в банке;

- заёмщиков, приобретающих недвижимость в объекте строительства, по поводу которого банком с застройщиком заключён договор о проектом финансировании (при приобретении квартиры на первичном рынке жилья).

Погашение ипотечного кредита (займа) осуществляется со счёта заёмщика равными ежемесячными аннуитетными платежами, являющимися фиксированными в течение всего срока кредита. Размер ежемесячного аннуитетного платежа равен двойному ежемесячному платежу НИС, который состоит из денежных средств, перечисляемых ФГКУ «Росвоенипотека» на счёт участника НИС в размере 1/12 накопительного взноса, установленного Федеральным законом о федеральном бюджете на год заключения кредитного договора.

⁶ Расчёт максимально возможной суммы кредита осуществляется в соответствии с действующей в банке методикой расчёта лимита кредитования.

⁷ Ограничен расчётным сроком погашения ипотечного кредита за счёт средств ЦЖЗ, указанного в свидетельстве о праве участника НИС на получение ЦЖЗ.

В ноябре 2025 г. в Уральском федеральном округе состоялась первая сделка по приобретению недвижимости на первичном рынке жилья в рамках программы «Военная ипотека. Два НИС».

Супруги-военнослужащие приобрели в собственность жилой дом площадью 108,8 м² с земельным участком площадью 1050 м² общей стоимостью 6974570 руб.

Размер ЦЖЗ супруга составил 1214254 руб., супруги — 1731671 руб., то есть суммарно — 2945925 руб. При приобретении объекта недвижимости в качестве первоначального взноса использовался материнский (семейный) капитал — 283645 руб.

Банк предоставил кредит 3745000 руб. под 20 % годовых на срок 15 лет и 2 месяца с ежемесячными платежами в размере 66947 руб. 36 коп. Привлечение собственных средств для покупки жилого дома с земельным участком не потребовалось.

Кредитным договором допускается досрочное погашение (полное или частичное) кредита или его части без комиссий после подачи в банк соответствующего заявления. Минимальная сумма платежа при этом не должна быть менее 1 тыс. руб.

Дополнительно к программе «Военная ипотека. Два НИС» в этом же банке начала действовать программа «Семейная военная ипотека. Два НИС», которой могут воспользоваться военнослужащие, являющиеся участниками НИС и имеющие ребёнка, не достигшего возраста 7 лет, либо двоих и более несовершеннолетних детей либо ребёнка, которому установлена категория «ребёнок-инвалид».

Программа «Семейная военная ипотека. Два НИС» предназначена:

- для приобретения новостройки либо готового жилья у застройщи-



ка, таунхауса либо индивидуального жилого дома с земельным участком у юридического лица, являющегося первым собственником;

— рефинансирования уже имеющегося ипотечного кредита.

Размер базовой процентной ставки по кредиту составляет 6 % годовых, а минимальный первоначальный взнос должен быть не менее 20,01 %. Сумма предоставленного кредита составляет до 12 млн руб. для жилых помещений, расположенных в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, и до 6 млн руб. — во всех других субъектах Российской Федерации.

Стоит отметить, что с 1 февраля 2026 г. действует правило «одна льготная ипотека на семью» и условие совместного проживания ребенка и заёмщика. Это правило однократности господдержки в полной мере распространяется и на семьи военнослужащих. Исключение составляет

улучшение жилищных условий: если после оформления семейной ипотеки родился ещё один ребёнок и текущий льготный кредит полностью погашен, можно оформить дополнительную ипотеку с низкой процентной ставкой на жильё большей площади.

Таким образом, условия программ «Военная ипотека. Два НИС» и «Семейная военная ипотека. Два НИС» позволяют участникам НИС, состоящим в браке, приобретать жильё в регионах с высокой стоимостью недвижимости либо жильё с улучшенными характеристиками.

**Материал представлен
регистрирующим органом ФСБ России.**

ВГР