



# Займ ипотеку погасит

## ПОРЯДОК, НЮАНСЫ, ПРАКТИКА ПОГАШЕНИЯ «ГРАЖДАНСКОЙ» ИПОТЕКИ ЗА СЧЁТ СРЕДСТВ ЦЕЛЕВОГО ЖИЛИЩНОГО ЗАЙМА

Ипотечное жилищное кредитование приобрело широкое распространение среди населения. Многие военнослужащие оформляли ипотеку как до поступления на военную службу, так и в период её прохождения, погашая обязательства по кредитному договору за счёт собственных денежных средств. В данном материале такую ипотеку будем называть «гражданской», чтобы не перепутать её с «военной».

Участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих<sup>1</sup> могут погасить взятые ранее обязательства по договору ипотечного кредитования (то есть «гражданскую» ипотеку) за счёт средств целевого жилищного займа<sup>2</sup>.

В соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» на средства ЦЖЗ участник НИС может ку-

пить жилой дом с земельным участком, квартиру на вторичном рынке недвижимости, квартиру по договору участия в долевом строительстве<sup>3</sup>.

У военнослужащего право на получение ЦЖЗ появляется через три года участия в НИС. Участник НИС, принимающий (принимавший) участие в боевых действиях, операциях, боевых заданиях, в том числе в выполнении боевых задач за пределами территории Российской Федерации, имеет право на получение ЦЖЗ с даты включения в реестр участников НИС<sup>4</sup>.

Рассмотрим порядок и условия использования ЦЖЗ, предоставленного участнику НИС как единственному заёмщику для приобретения жилого помещения (в том числе до наступления у него права на получение ЦЖЗ)<sup>5</sup>, для

<sup>3</sup> Далее — жилое помещение.

<sup>4</sup> См. подробнее Спрашивали — отвечаем // Вестник границы России, 2025. № 5. с. 42—44.

<sup>5</sup> Пояснения подготовлены ответственным за оказание консультативной, методической и практической помощи сотрудникам органов федеральной службы безопасности

<sup>1</sup> Далее — НИС.

<sup>2</sup> Далее — ЦЖЗ.

погашения обязательств ипотечного кредита («гражданской» ипотеки).

Существует четыре варианта погашения «гражданской» ипотеки за счёт средств ЦЖЗ:

- без привлечения кредитных средств;
- с привлечением кредитных средств;
- рефинансирование;
- за счёт накоплений для жилищного обеспечения при наступлении права на их использование.

Порядок погашения «гражданской» ипотеки за счёт средств ЦЖЗ регламентируется пунктом 18 Правил предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утверждённых Постановлением Правительства от 15.05.2008 № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»<sup>6</sup>.

Важным является соблюдение следующих двух условий:



в целях реализации ими права на получение ЦЖЗ в Уральском федеральном округе.

<sup>6</sup> Типовая форма договора ЦЖЗ размещена на официальном сайте ФГКУ «Росвоенипотека».

— участник НИС должен быть единственным собственником жилого помещения, по которому необходимо погасить кредитную задолженность, и единственным заёмщиком по «гражданской» ипотеке;

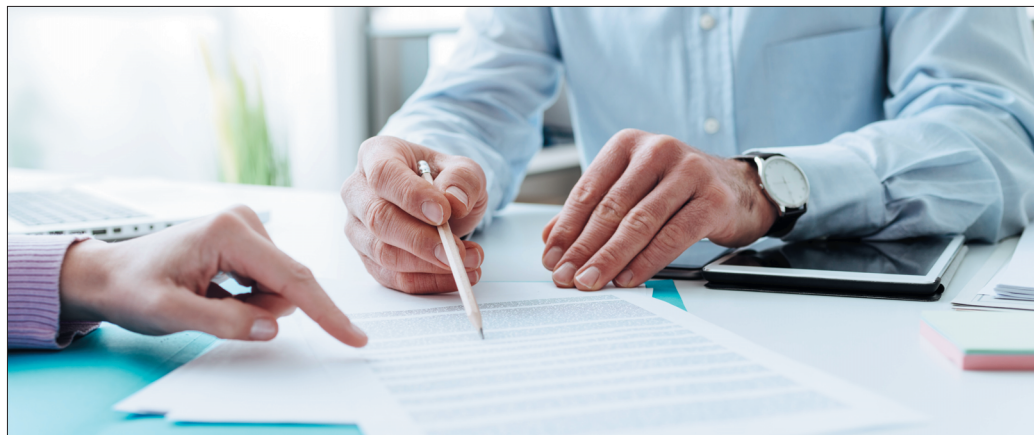
— суммы средств ЦЖЗ и рассчитанного ипотечного кредита должно хватить для полного погашения «гражданской» ипотеки (только в этом случае договор ЦЖЗ для погашения взятых ранее военнослужащим обязательств по договору ипотечного кредитования будет согласован с ФГКУ «Росвоенипотека»<sup>7</sup>).

Особое внимание необходимо уделить второму условию. Участнику НИС средства ЦЖЗ предоставляются на срок, не превышающий дату достижения им предельного возраста пребывания на военной службе, или на срок до окончания контракта, заключённого сверх предельного возраста. Если суммы платежей по НИС недостаточно, то военнослужащий может добавить собственные денежные средства.

В случае погашения «гражданской» ипотеки при помощи ЦЖЗ без привлечения кредитных средств участник НИС должен обратиться в банк для получения согласия на оформление дополнительного соглашения к договору ипотечного кредита и открытие специального счёта для перечисления средств ЦЖЗ.

В случае положительного ответа банка необходимо направить в Учреждение пакет документов, включающий подписанный со стороны участника НИС договор ЦЖЗ в трёх экземплярах, отчёт об оценке рыночной стоимости жилого помещения, копию договора купли-продажи жилого помещения с соответствующими надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сде-

<sup>7</sup> Далее — Учреждение.



лок с ним, о государственной регистрации ипотеки<sup>8</sup>, реквизиты специального счёта для перечисления средств ЦЖЗ, копию паспорта гражданина Российской Федерации и выписку из ЕГРН.

Для погашения «гражданской» ипотеки средствами ЦЖЗ с привлечением кредитных средств требуется пройти процедуру согласования возможности перехода с «гражданской» ипотеки на «военную» с банком, выдавшим кредит. В частности, уточнить, готов ли банк открыть специальный счёт для перечисления средств ЦЖЗ, подписать дополнительное соглашение к договору ипотечного кредита и рассчитать график погашения ипотечного кредита за счёт бюджетных средств (то есть ЦЖЗ). При этом кредитная организация даёт письменное согласие на заключение последующего договора об ипотеке между Учреждением и военнослужащим.

Если перечисленные требования соблюдены, участник НИС подаёт в Учреждение подписанный со своей стороны договор ЦЖЗ в трёх экземплярах, копию кредитного договора и график погашения платежей, копию договора об открытии банковского счёта для

операций со средствами ЦЖЗ, заверенного кредитной организацией, отчёт об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, копию паспорта гражданина Российской Федерации.

В течение 10 дней Учреждение уведомляет военнослужащего о принятии решения о согласии либо отказе в погашении кредитного займа. В случае положительного решения денежные средства с именного накопительного счёта участника НИС перечисляются на его специально открытый банковский счёт. Одновременно Учреждение возвращает военнослужащему подписанный договор о принятом решении в двух экземплярах.

Отказ Учреждения в предоставлении средств с именного накопительного счёта военнослужащего в целях погашения «гражданской ипотеки» возможен в следующих случаях:

- предоставление неполного пакета документов, в связи с чем военнослужащему даётся 20 рабочих дней, чтобы устранить причину;
- если сумма средств ЦЖЗ и «гражданской» ипотеки выше рыночной стоимости жилплощади;
- если сумма взносов по договору ипотечного кредитования превышает

<sup>8</sup> Далее — ЕГРН.

сумму средств ЦЖЗ и кредита по программе «Военная ипотека».

Приведём пример. В мае 2022 г. военнослужащий Н. приобрёл квартиру на вторичном рынке недвижимости стоимостью 6 612 700 руб., оформив «гражданскую» ипотеку в кредитной организации АО «Газпромбанк» под 12,7 % годовых<sup>9</sup>. В августе 2024 г. его накопления составили 4 112 100 руб., а долг по кредиту — 4 817 200 руб.

Военнослужащий обратился в кредитную организацию с заявлением о погашении «гражданской» ипотеки за счёт кредита по программе «Военная ипотека». Банк рассчитал максимальный размер кредита 2 100 000 руб. на 10 лет (до предельного возраста пребывания на военной службе) по ставке 11,5 %. Участнику НИС достаточно было оформить кредит в размере 705 100 руб. Таким образом, военнослужащий Н. погасил «гражданскую» ипотеку за счёт накопленных ЦЖЗ и оформил ипотечный кредит по программе «Военная ипотека».

Если банк не даст согласия на погашение «гражданской» ипотеки за счёт кредита по программе «Военная ипотека», то военнослужащий может её рефинансировать. В этом случае спрашивать согласия у текущего кредитора не требуется. Однако при рефинансировании банк не учитывает средства на именном накопительном счёте участника НИС и рассчитывает только новый кредит для погашения имеющегося. При этом накопленные средства могут использоваться лишь после рефинансирования для досрочного погашения кредита после возникновения права на них<sup>10</sup>. Так,

возможно рефинансирование кредита по программе с государственной поддержкой «Семейная ипотека» по льготной процентной ставке.

Наиболее распространённым способом закрытия участниками НИС взятых ранее кредитных обязательств является погашение за счёт накоплений для жилищного обеспечения после возникновения права на них. Для этого участнику НИС достаточно снять денежные средства с именного накопительного счёта и погасить имеющийся кредит.

Подводя итоги, нужно отметить, что накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих объединила в себе разнообразные финансовые инструменты и механизмы для приобретения жилья. Выбор оптимального из них остаётся за участником НИС.

**Материал представлен регистрирующим органом ФСБ России.**

**Фото из интернет-ресурсов.**

ВГР

— участник НИС, достигший 20 лет общей продолжительности военной службы, в том числе в льготном исчислении, и изъявивший желание воспользоваться накоплениями;

— лицо, получившее право на использование накоплений для жилищного обеспечения вследствие исключения из реестра участников НИС и изъявившее желание реализовать это право.

Если военнослужащий — участник НИС принял решение досрочно уволиться с военной службы, то право на накопления для жилищного обеспечения ему будет предоставлено при наличии общей продолжительности военной службы 10 лет и более при увольнении по следующим основаниям:

- по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;
- по семейным обстоятельствам;
- в связи с организационно-штатными мероприятиями;
- по состоянию здоровья — в связи с признанием его военно-врачебной комиссией ограниченно годным к военной службе.

Военнослужащий — участник НИС, уволенный с военной службы в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным к военной службе, получает право на накопления для жилищного обеспечения вне зависимости от общей продолжительности военной службы.

<sup>9</sup> Являясь единственным собственником жилого помещения, по которому необходимо погасить кредитную задолженность, и единственным заёмщиком по «гражданской» ипотеке.

<sup>10</sup> Право на использование накоплений для жилищного обеспечения имеют: