

КАК УСТРОЕНА ВОЕННАЯ ИПОТЕКА

ФЗ № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного
обеспечения военнослужащих»

Что такое военная ипотека

Чтобы повысить престиж воинской службы, государство помогает военным приобрести свое жилье. Оно как бы говорит: «Служи мне долго и честно, а я тебе помогу с жильем». Военный сам выбирает квартиру, а государство выдает ипотеку и платит по ней, пока военный служит. Если он выполнит все условия программы, квартира остается в его собственности. Если нет, например решит досрочно уволиться со службы, придется вернуть все бюджетные деньги и выплатить кредит самостоятельно. И это главный минус этой программы.

В вооруженных силах России служат по призыву или по контракту. Льготная программа распространяется только на тех, кто заключил контракт. Она не зависит от семейного положения, детей или наличия другой недвижимости. Даже если у человека уже есть квартира, но он служит по контракту, он имеет право на военную ипотеку.

Государство не ограничивает военного в месте покупки жилья: если служит на Чукотке, а квартиру хочет купить в Москве, так можно.

Купить квартиру по программе военной ипотеки может любой, кто участвует в специальной программе накопительно-ипотечной системы.

Что за накопительно-ипотечная система

Это система жилищного обеспечения военнослужащих. Благодаря ей военнослужащий может получить целевой жилищный заем и купить собственное жилье. Государство дает эти деньги безвозмездно на время службы.

ФЗ № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»

Целевой жилищный заем состоит из накопительной и инвестиционной частей. Для накопительной части государство перечисляет взносы из федерального бюджета на именной счет каждого участника накопительно-ипотечной системы. Сумму годового взноса индексируют с учетом инфляции в начале года.

Инвестиционную часть накоплений государство передает в доверительное управление государственной компании. Она инвестирует их в разрешенные активы: государственные ценные бумаги, акции российских эмитентов, ипотечные ценные бумаги. Взносы зачисляются на счет ежемесячно, а доход от инвестирования — каждый квартал.

Есть еще дополнительные выплаты, которые тоже относятся к накоплениям для жилищного обеспечения и учитываются на именных накопительных счетах. Они положены бывшим военнослужащим, уволенным не по своему желанию, а по объективным причинам, например в связи с организационно-штатными мероприятиями или если медкомиссия признала военного ограниченно годным к службе. Это своего рода компенсация: ведь если бы не увольнение, взносы от государства продолжали бы поступать на именной счет.

подп. «б.1» п. 6 ст. 3, ч. 3 ст. 5 закона от 20.08.2004 № 117-ФЗ

В первое время взносы на счете только копятся. По общему правилу через три года их можно использовать для первоначального взноса по ипотеке и обслуживания кредита, но они все равно пока еще будут принадлежать государству. Когда военный прослужит не менее 20 лет или уволится после 10 лет службы по уважительным основаниям, например если его часть расформировали, они станут его собственностью. Если уволится раньше, деньги придется вернуть.

Исключение предусмотрено для участников боевых действий. Им для получения жилищного займа не надо ждать три года после включения в реестр участников накопительно-ипотечной системы (НИС).

365 346,6 Р

годовой взнос на счет участника НИС в 2024 году

Государство поручило исполнять эту программу Росвоенипотеке. Это специальное подразделение Минобороны, которое сопровождает программу информационно и контролирует ее.

У Росвоенипотеки есть свой сайт с личным кабинетом участника накопительно-ипотечной системы

ФГКУ «Росвоенипотека»
Федеральное государственное казенное учреждение
«Федеральное управление накопительно-ипотечной системы
жилищного обеспечения военнослужащих»

Главная Участнику НИС Вопрос-ответ Программы Учреждение Контакты

Кликни и узнай условия программ банков

Личный кабинет / Профиль (выход)

Профиль Ваши вопросы (0) Запросы в ФГКУ «Росвоенипотека» Дополнительные услуги Объявления участников НИС о продаже квартир

[Изменить данные](#)

ФИО:

Дата рождения:

Адрес электронной почты:

Последние 10 цифр регистрационного номера участника НИС:

Дата возникновения основания для включения в реестр:

[Изменить пароль](#)

ПОИСК ПО САЙТУ

ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- [Инфографика](#)
- [Ежегодные взносы](#)
- [Опрос](#)

Как попасть в реестр накопительно-ипотечной системы

Чтобы получить заем, нужно стать участником накопительно-ипотечной системы и иметь основания для включения. Для этого необходимо выполнить три условия: служить в вооруженных силах по контракту, быть гражданином РФ и попасть в специальный реестр участников программы.

Кто может стать участником программы. Участвовать могут не все, а только определенные законом категории военнослужащих, например:

офицеры и выпускники военных вузов и училищ, заключившие контракт;
прапорщики и мичманы, прослужившие по контракту три года;
сержанты, старшины, солдаты, матросы, которые заключили второй контракт;
военнослужащие из запаса, которые заключили второй контракт;
сотрудники Росгвардии, СОБР, ОМОН, вневедомственной охраны — они приравнены к военнослужащим.

Какие нужны основания. Даже если военнослужащий принадлежит к нужной категории, он попадет в реестр участников, только когда для этого появятся основания. Их перечень указан в законе. Например, если окончил военный вуз, заключил контракт и получил первое воинское звание офицера или прослужил по контракту как мичман больше трех лет.

<http://ivo.garant.ru/#/document/12138937/paragraph/42:1> — категории участников и основания для включения в НИС

За этим следит воинская часть: оформляет данные, заводит личную карточку участника накопительно-ипотечной системы и прикрепляет ее к личному делу.

[Приказ Министра обороны РФ № 477](#)

После этого департамент жилищного обеспечения Минобороны РФ вносит военного в реестр. А Росвоенипотека выдает уведомление, где указан его регистрационный номер, и открывает на этот номер именной накопительный счет. По номеру на сайте Росвоенипотеки легко проверить сумму на именном счете, которая накопилась к этому моменту за счет взносов и инвестирования. Номер счета заносится в личное дело военного.

Программа начала работать только с 2005 года, и автоматически к ней подключают тех, у кого появляются основания. Но у многих военных основания возникли еще до того, как программа появилась, например если человек служит уже 30 лет. Такие военные могут подать рапорт на имя командира воинской части, чтобы участвовать в программе добровольно.

Чтобы подать документы для включения в реестр, потребуются:

1. Личная карточка участника накопительно-ипотечной системы.
2. Копия рапорта для военнослужащих, которые подавали рапорт.
3. Копия паспорта военнослужащего.
4. Копия контракта о прохождении военной службы.

Свидетельство о праве на целевой жилищный заем

Спустя три года с того момента, как военный попал в накопительно-ипотечную систему, он может получить целевой жилищный заем. Если военнослужащий участвует в боевых действиях, операциях, заданиях, то три года ждать не нужно. Он подает рапорт на имя командира воинской части и обычно не позднее трех месяцев получает свидетельство. Со свидетельством он может пойти в банк и получить ипотеку для покупки жилья. Если у него уже есть кредит на жилье, он может погасить его накопленными на счете деньгами.

Свидетельство действует ограниченный срок. С 1 ноября 2022 года это 9 месяцев. Но срок свидетельств, выданных с 1 июля по 31 октября 2022 года, автоматически продлевается на 3 месяца. Если за это время военный не успеет купить жилье или использовать деньги с накопительного счета, свидетельство придется получать заново.

[подп. «а» п. 6 правил, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2008 № 370](#)

Сумму, которая накопилась за это время, можно узнать:

1. в своем подразделении — сведения приходят из регистрирующего органа в середине года и содержат информацию об остатке накоплений на ИИС на 1 января текущего года;
2. в свидетельстве участника ИИС — получение свидетельства не обязывает приобретать жилье, инвестиционный доход не теряется;
3. на сайте Росвоенипотеки [в разделе «Ежегодные взносы»](#) — там доступны обобщенные сведения о суммах, учтенных на именных накопительных счетах участников ИИС, но не учитываются перерывы в военной службе и использование денег с накопительного счета ранее.

Как оформить военную ипотеку

Чтобы оформить кредит, понадобится паспорт гражданина РФ и свидетельство о праве на получение целевого жилищного займа. Вот как это выглядит по шагам:

1. Военный выбирает банк и подходящее жилье. Это может быть квартира в новостройке, вторичное жилье, частный дом или таунхаус.
2. Заключает предварительный договор купли-продажи с продавцом или долевого участия с застройщиком.
3. Подписывает кредитный договор с банком. В банке для него открывается счет.
4. Заключает договор целевого жилищного займа с Росвоенипотекой, после чего на счет в банке переводятся деньги с накопительного счета. Эта сумма предназначена для первоначального взноса.
5. Регистрирует право собственности с двойным обременением в пользу государства и банка. Предоставляет в банк свидетельство о праве собственности и выписку из ЕГРН. Оформляет страхование имущества.
6. Банк переводит деньги продавцу квартиры: целевой жилищный заем и сумму ипотечного кредита.
7. Военный предоставляет выписку из ЕГРН в Росвоенипотеку. Росвоенипотека перечисляет ежемесячные платежи автоматически на счет банка, который выдал кредит, и платит за обслуживание. Это происходит за счет денег, которые продолжают поступать на накопительный счет участника накопительно-ипотечной системы. Военную ипотеку рассчитывают так, чтобы взносы покрывали ежемесячные платежи и за военным не копился долг.

Если военный уволился

Его исключают из накопительно-ипотечной системы. Если к этому моменту он уже получил право использовать свои накопления, возвращать деньги в федеральный бюджет не придется. Если взял кредит и еще не выплатил, оставшуюся часть будет гасить за свой счет. Но есть нюансы.

Также имеет значение, как военный уволился. По закону он получает право использовать накопления, если уволился по уважительным основаниям. Если уволился без уважительных оснований, должен вернуть все потраченные на него деньги.

По уважительным основаниям. К ним относится служба больше двадцати лет либо не меньше десяти лет при условии, что военный:

1. достиг предельного возраста пребывания на военной службе;
2. военно-врачебная комиссия признала его ограниченно годным к службе;
3. уволен в связи с организационно-штатными мероприятиями;
4. уволен по семейным обстоятельствам, например если второй супруг тоже военнослужащий и его переводят в другое место.

Также уважительным основанием считается признание военно-врачебной комиссией военного не годным к службе. Если военный погиб, умер либо признан безвестно отсутствующим, его исключают из программы. Если на момент смерти за военным числился кредит, полученный по военной ипотеке, то государство погашает его задолженность по этому кредиту и начисленные проценты. Аналогично полностью гасится ипотека военных, которых признали негодными к службе. При этом сумма довыплат уменьшится на сумму, которая потрачена на досрочное погашение ипотеки.

[ч. 3 ст. 12 закона от 20.08.2004 № 117-ФЗ](#)

Для участников СВО установлены свои особенности. Если такой участник погиб, умер, объявлен умершим по суду или признан инвалидом первой группы в результате ранения в ходе СВО, то банк списывает его долги. Это значит, что Росвоенипотека не гасит такой кредит военного. Поэтому положенные ему доп. выплаты будут начислены в полном объеме — без уменьшения на досрочное погашение ипотеки.

[ст. 2 закона от 07.10.2022 № 377-ФЗ](#)

Если военный не успел воспользоваться накоплениями, а теперь его нет в живых, то средства с его именного счета могут получить члены его семьи.

[ч. 1 ст. 12 закона от 20.08.2004 № 117-ФЗ](#)

При досрочном увольнении по уважительным основаниям накопительный счет участника закрывается, но остается право на получение дополнительных выплат. Их можно использовать для погашения военной ипотеки или на другие нужды.

Для расчета суммы дополнительных выплат учитывают ежемесячную базовую выплату текущего года и количество месяцев и дней, которые оставалось прослужить до выслуги в 20 лет. Сумма перечисляется единовременно в течение трех месяцев после подачи заявления. Она идет на погашение задолженности по целевому жилищному займу и ипотеке или на указанные военным реквизиты.

Например, военный увольняется по состоянию здоровья в марте 2024 года. Продолжительность его выслуги к моменту увольнения — 10 лет 3 месяца. Это значит, что до 20 лет он не дослужил 9 лет и 9 месяцев. Ежемесячная выплата в 2024 году — 30 445,55 Р, то есть сумма дополнительных выплат за оставшийся срок составит 3 562 129 Р.

[Постановление правительства № 686](#) — правила выплаты дополнительных накоплений

Если он увольняется по уважительным основаниям, но право на использование еще не наступило, вернуть долг нужно в течение десяти лет. В этом случае проценты не начисляются. Возвращать долг он будет каждый месяц. Платеж будет считаться так:

Ежемесячный платеж = Сумма долга по целевому жилищному займу / 120 месяцев

Без уважительных оснований. Если военный уволился, но еще не получил право использовать накопления, он становится должником перед государством. Теперь он обязан вернуть все деньги по договору целевого жилищного займа: первоначальный взнос и все ежемесячные перечисления в счет погашения ипотеки.

Раздел VI постановления правительства № 370 — порядок погашения и возврата ЦЖЗ

Если военный уволен по основаниям из пункта 76 порядка погашения ЦЖЗ, например лишен воинского звания или перестал быть гражданином РФ, то на долг начисляются проценты по ставке, установленной договором целевого жилищного займа. Вернуть долг нужно в течение 10 лет со дня увольнения.

Особая ситуация у военнослужащих, которые ранее уволились с военной службы, а теперь находятся в зоне СВО. Если такой военный погашает долг в пользу Росвоенипотеки, он вправе получить кредитные каникулы на срок мобилизации или срок, на который заключен контракт, плюс 30 дней. Для этого до конца 2024 года нужно направить в Росвоенипотеку требование о приостановлении исполнения своих обязательств по долгу.

ч. 2 ст. 1 закона от 07.10.2022 № 377-ФЗ

При повторном восстановлении. По закону военнослужащие, которые уволились по окончании контракта после 18 марта 2017 года и снова поступили на военную службу, не теряют деньги на накопительном счете за предыдущий срок участия в накопительно-ипотечной системе.

Если военный купил жилье с использованием целевого жилищного займа и ипотеки, уволился по окончании контракта, а затем заключил новый контракт и восстановился на военной службе, он перестает быть должником. В этом случае он должен самостоятельно погасить лишь выплаты по кредиту за период между контрактами.