# Вторичное жилье для военнослужащих: порядок и особенности оформления военной ипотеки

Законом не запрещено военнослужащим воспользоваться военной ипотекой второй раз. Поводом для повторного оформления займа могут стать переезд на новое место службы, рождение ребенка в семье, улучшение жилищных условий, появление более выгодных предложений покупки жилья. Все это побуждает оформить военную ипотеку второй раз военнослужащему российской армии. Для того что воспользоваться военной ипотекой 2 раз, необходимо досрочно погасить имеющийся кредит, чтобы снять обременение с квартиры, взятой в кредит. Возникает вопрос – где взять на это деньги? Лучшим вариантом будет продать находящуюся в залоге квартиру, погасив ипотечный долг деньгами покупателя, а после, переоформить на него жилье.

## Покупка двух квартир

Можно ли по программе военной ипотеки купить сразу 2 квартиры и как это сделать? Законом такие действия не запрещены. К примеру, этот вариант возможен, если в армии служат одновременно и муж, и жена. Они оба могут участвовать в программе ипотечного займа. К тому же, оформить военную ипотеку 2 раз может каждый служащий.

Рассмотрим варианты покупки двух квартир:

* Приобретенное жилье со временем подорожает. Если его потом продать, то на полученные средства можно купить две небольшие. Это возможно, когда офицеру еще не исполнилось 45 лет и до выхода в запас остается менее 3-х лет.
* Можно погасить кредит с помощью материнского капитала, и оформить военную ипотеку вторичку для приобретения еще одной недвижимости. Все зависит еще и от региона, где живет служащий. В крупных городах такой вариант невозможен. Второй вариант больше подходит молодым семьям с детьми.

Возможность покупки двух квартир по военной ипотеке существует, но не одновременно или в том случае, если 2 квартиры ниже в цене, чем одна. Также до увольнения в запас должно оставаться определенное время. Могут воспользоваться материнским капиталом и средствами НИС и многодетные семьи для приобретения второй квартиры. В любом случае военнослужащему можно купить две квартиры на военную ипотеку для своей семьи.

## Объекты для покупки

Не все участники НИС знают, что именно можно купить по военной ипотеке и как использовать накопленные средства. Согласно законодательству, военнослужащий может приобрести по квартиру, жилой дом, участвовать в долевом строительстве нового дома, для последующей покупки в нем квартиры.

## Заемщик отрицательной историей займов

Банки, принимая решение о выдаче любого вида кредита, в первую очередь проверяют кредитную историю заемщика. Вся информация о прошлых займах хранится в Центральном бюро кредитных историй. Негативная история ранее оформленных займов отрицательно сказывается на репутации заемщика и в выдаче нового кредита ему могут отказать.

Что же делать военнослужащему, желающему оформить займ на приобретение вторичного жилья, при наличии у него плохой кредитной истории? Банки иногда закрывают глаза на такие негативные факты. Решение зависит от категории клиента, платежеспособности, наличия достаточного дохода для возврата задолженности.

Категория военнослужащих, участников НИС, находится на хорошем счету у банков. Заем погашается за счет государства, это значит, что банки не рискуют. Если история прошлых кредитов слишком плохая, подстрахуйтесь созаемщиком или поручителем.

Возможно, что кредит выдадут с повышенной процентной ставкой. Есть опасения, что потребуется внести немалый первичный внос (до 30% стоимости жилья).

Иногда требуется залоговое обеспечение военной ипотеки вторички, и выдадут ее на более короткий срок. В любом случае вам нужно быть готовым к тому, что перед оформлением займа, будет проверена кредитная история.

## В каком порядке оформляется вторичный ипотечный заем

Порядок оформления военной ипотеки на вторичное жилье следующий:

1. Оформить свидетельство участника НИС целевого жилищного займа. На имя командира части по команде пишется рапорт и через три года военнослужащий получает документ.
2. Выбрать банк, работающий с ипотечными кредитами военнослужащим, уточнить его требования по документам, список страховых компаний. Узнать сроки принятия решения и сумму расходов по сделке.
3. Выбрать квартиру, сообщив продавцу, что покупка жилья осуществляется за счет ВИ.
4. Подписание кредитного и страхового договоров, а также договора купли/продажи.
5. Передача документов в Росвоенипотеку, чтобы средства перечислили на личный счет продавца.

После этого военнослужащий становится собственником жилья и выплачивает кредит до полного погашения. Таков порядок оформления военной ипотеки на вторичное жилье военнослужащими.