



**Рефинансирование
ипотечных кредитов
участниками накопительно-
ипотечной системы жилищного
обеспечения военнослужащих**



Процентная ставка

8,8%

8,85%

8,9%

9,1%

8,9%

**Максимальная
сумма**

Рассчитывается индивидуально в зависимости от возраста

**Предельный
возраст**

50 лет

50 лет

50 лет

50 лет

50 лет

Форма платежа

Аннуитетный

Аннуитетный

Аннуитетный

Аннуитетный

Аннуитетный

Использование механизма рефинансирования позволяет участнику НИС:

- получить выгоду от 0,2 до 1,4 млн рублей
- сократить срок погашения ипотечного кредита



1) Заемщик (участник НИС) обращается с заявлением о рефинансировании в банк

2) Банк направляет в ФГКУ «Росвоенипотека» запрос по обратившемуся заемщику (по электронной почте) .

ФГКУ «Росвоенипотека» подтверждает перечисление заемщику средств целевого жилищного займа (ЦЖЗ) и готовность в заключении дополнительного соглашения к договору ЦЖЗ.

3) Банк осуществляет подготовку и подписание документов:

- кредитный договор;
- договор банковского счета;
- дополнительное соглашение к договору ЦЖЗ;
- соглашение об изменении старшинства залогов;
- отчет об оценке рыночной стоимости (не всегда)
- выдает кредит;

4) Банк отправляет документы в ФГКУ «Росвоенипотека» :

- дополнительное соглашение к договору ЦЖЗ в 3-х экземплярах;
- заверенную копию кредитного договора с новым графиком погашения платежей;
- заверенную копию договора банковского счета;
- копию паспорта заемщика;
- заверенную копию документа, подтверждающую дату и сумму выдачи кредита;
- соглашение об изменении старшинства залогов в 3-х экземплярах;



- 5) Рефинансироваться не выгодно, поскольку основные проценты банку уже выплачены.
- 6) «Росвоенипотека» в течение 10 рабочих дней с момента получения документов подписывает дополнительное соглашение к договору ЦЖЗ и соглашение об изменении старшинства залогов и в течение 5 рабочих дней после подписания направляет в банк.

6) С момента подписания документов ФГКУ «Росвоенипотека» прекращает перечисление платежей первоначальному кредитору и начинает перечисление новому банку.

7) Заемщик получает справку о погашении кредита и документы для снятия обременения.

8) Росреестр осуществляет снятие обременения первоначального кредитора и регистрацию обременения нового банка и ФГКУ «Росвоенипотека», производя изменение старшинства залогов.

9) Банк в течение 10 рабочих дней после регистрации ипотеки направляет в ФГКУ «Росвоенипотека» один экземпляр соглашения об изменении старшинства залогов



Страхование недвижимости
(2-2,5 тыс. рублей)

Проведение оценки жилого помещения
(2-3 тыс. рублей)

Нотариальное согласие супруги на заключение сделки
(2,5 тыс. рублей)

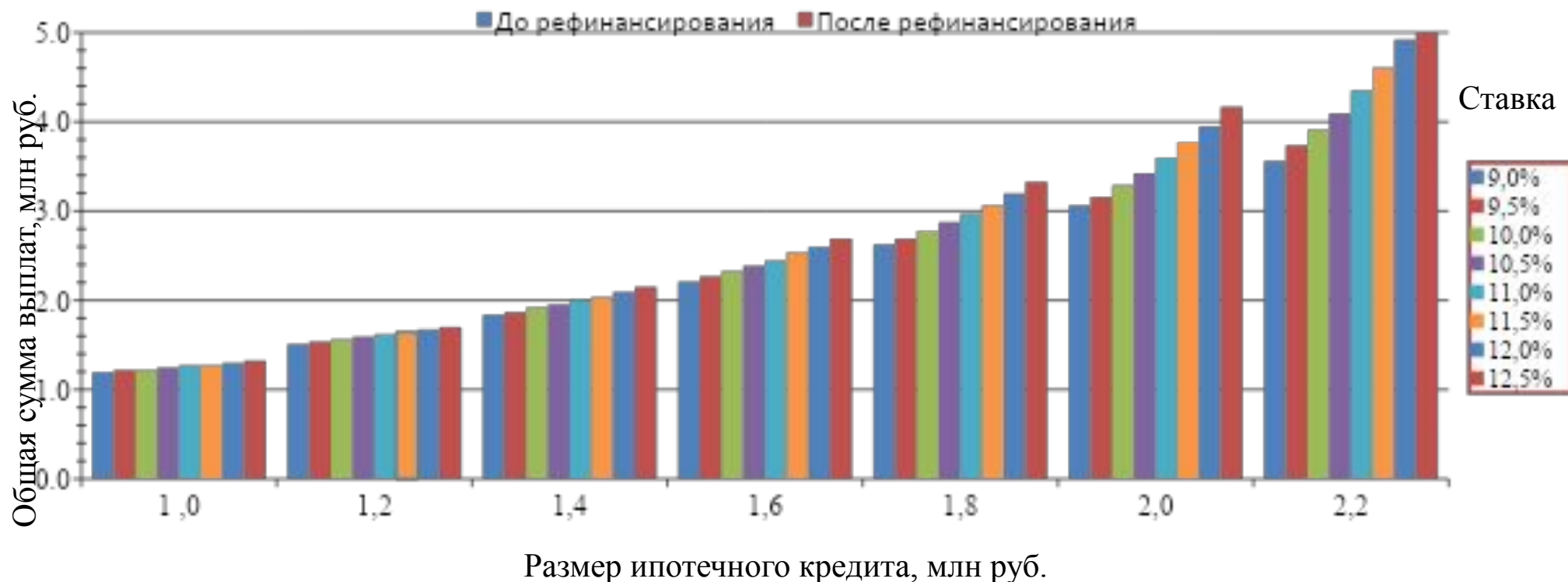
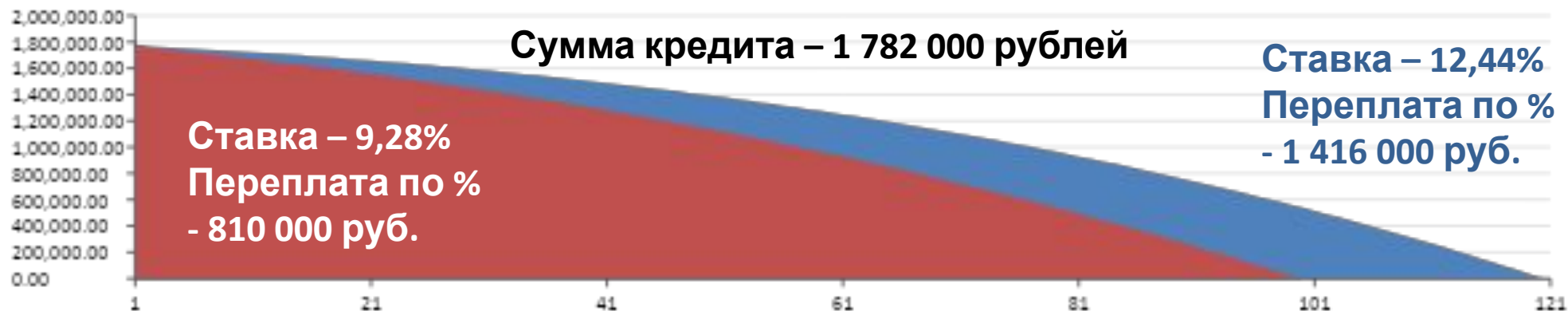
Справка из банка по остатку кредитной задолженности
(до 1 тыс. рублей)

Выписка из ЕГРН
(700 рублей)

Первый платеж по процентам
(0,5 – 1,5 тыс. рублей)



Сравнение ипотечных кредитов до и после рефинансирования



Пример: расчет осуществлялся исходя из следующих данных - возраст военнослужащего 34 года (1984 г.р.), ипотечный кредит оформлен в декабре 2013 года, сумма 2290000, сроком 181 месяц, ставка 9,35-11,40%

Финнал № 5440 Банка ВТБ (ПАО) 17.09.18 16:40:20

График погашения
Договор № 623/0240-0000929

Условия договора:

Заемщик: Мисейкина Евгения Дмитриевна
Сумма договора: 2,290,000.00 RUB
Процентная ставка: 9,35%
с 03/02/14: 9,35%
с 03/01/15: 10,34%
с 03/10/16: 10,34%
с 03/01/17: 10,93%
с 03/01/18: 11,27%
с 03/01/19: 11,40%
с 03/01/20: 11,40%
с 03/01/21: 11,40%
с 03/01/22: 11,40%
с 03/01/23: 11,40%
с 03/01/24: 11,40%
с 03/01/25: 11,40%
с 03/01/26: 11,40%
с 03/01/27: 11,40%
с 03/01/28: 11,40%
с 03/01/29: 11,40%

Тип погашения: Равными платежами
Периодичность: Ежемесячно
Дата опл.-вд.: в след.раб.день

Дата выплаты: 27 декабря 2013 г.
Дата окончания: 27 февраля 2029 г.
Общий срок (дней): 5541
Дата 1-го взноса: 10 февраля 2014 г.
Число отлож.вз.: 1

Платеж №	Дата платежа	Код вал	Общая сумма платежа в погашение	Сумма платежа в погашение основного долга	Сумма платежа в погашение процентов	Остаток задолженности после погашения платежа
1	02.02.14	10.02.14	22599.48	0.00	22599.48	2290000.00
2	02.03.14	02.03.14	34750.52	17517.17	17233.35	2272482.83
41	02.06.17	02.06.17	21678.00	953.29	20724.80	2231597.16
42	02.07.17	02.07.17	21678.00	83464.58	20047.69	2178132.58
43	02.08.17	02.08.17	21678.00	1458.37	20219.63	2176674.21
44	02.09.17	02.09.17	21678.00	1471.90	20206.10	2175202.31
45	02.10.17	02.10.17	21678.00	2136.94	19541.06	2173065.37
46	02.11.17	02.11.17	21678.00	1505.40	20172.60	2171559.97
47	02.12.17	02.12.17	21678.00	2169.66	19508.34	2169390.31
48	02.01.18	04.01.18	21678.00	1539.52	20138.48	2167850.79
49	02.02.18	02.02.18	22372.00	1620.86	20751.14	2166229.93
50	02.03.18	02.03.18	22372.00	16359.77	18728.10	2149870.16
51	02.04.18	02.04.18	22372.00	1793.91	20578.09	2148076.25
52	02.05.18	02.05.18	22372.00	2474.34	19897.66	2145601.91
53	02.06.18	02.06.18	22372.00	1834.77	20537.23	2143767.14
54	02.07.18	02.07.18	22372.00	2514.26	19857.74	2141252.88
55	02.08.18	02.08.18	22372.00	1876.46	20495.60	2139376.48
56	02.09.18	02.09.18	22372.00	1594.36	20777.64	2137482.22
57	02.10.18	10.10.18	22372.00	2572.47	19799.53	2134909.65

Платеж №	Дата платежа		Код вал	Общая сумма платежа в погашение	Сумма платежа в погашение основного долга	Сумма платежа в погашение процентов	Остаток задолженности после погашения платежа
	с	по					
166	02.11.27	10.11.27		29574.00	19565.60	10008.40	1014126.27
167	02.12.27	10.12.27		29574.00	20071.78	9502.22	994054.49
168	02.01.28	10.01.28		29574.00	19951.07	9622.93	974103.42
169	02.02.28	10.02.28		30195.00	20789.31	9405.69	953314.11
170	02.03.28	10.03.28		30195.00	21583.92	8611.08	931730.19
171	02.04.28	10.04.28		30195.00	21198.46	8996.54	910531.73
172	02.05.28	10.05.28		30195.00	21686.75	8508.25	888844.98
173	02.06.28	12.06.28		30195.00	21612.55	8582.45	867232.43
174	02.07.28	10.07.28		30195.00	22091.35	8103.65	845141.08
175	02.08.28	10.08.28		30195.00	22034.54	8168.46	823106.54
176	02.09.28	11.09.28		30195.00	22247.30	7947.70	800859.24
177	02.10.28	10.10.28		30195.00	22711.56	7483.44	778147.68
178	02.11.28	10.11.28		30195.00	22681.41	7513.59	755466.27
179	02.12.28	11.12.28		30195.00	23135.73	7059.27	732330.54
180	02.01.29	10.01.29		30195.00	23122.56	7072.44	709207.98
181	02.02.29	27.02.29		716074.67	709207.98	6866.69	0.00
	ИТОГО:			5321660.81	2290000.00	3031660.81	

Настоящий График погашения кредита и уплаты процентов к Кредитному соглашению № 623/0240-0000929 от 03.12.2013 г. составлен в г.Новосибирск в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Кредитора, один экземпляр для Заемщика. Каждый экземпляр Графика погашения кредита и уплаты процентов состоит из 6 листов.

Подписи сторон:

Банк:

Заемщик:

Пример: расчет осуществлялся исходя из следующих данных - возраст военнослужащего 29 лет, ипотечный кредит оформлен в марте 2016 года, сумма 1935000, сроком 211 месяцев, ставка 12,5%

График погашения кредита и уплаты процентов

Дата	Общая сумма к погашению и уплате, руб.	Сумма платежа в погашение основного долга по кредиту, руб.	Сумма платежа в уплату процентов за пользование кредитом, руб.	Остаток задолженности по кредиту, руб.
30.06.2016	40980.00	13884.71	27095.29	1921115.29
31.07.2016	20490.00	150.33	20339.67	1920964.96
31.08.2016	20490.00	151.86	20338.14	1920813.10
30.09.2016	20490.00	809.54	19680.46	1920003.56
31.10.2016	20490.00	162.09	20327.91	1919841.47
30.11.2016	20490.00	819.49	19670.51	1919021.98
31.12.2016	20490.00	172.49	20317.51	1918849.49
31.01.2017	21678.00	1306.12	20371.88	1917543.37
28.02.2017	21678.00	3290.60	18387.40	1914252.77
31.03.2017	21678.00	1355.45	20322.55	1912897.32
30.04.2017	21678.00	2024.95	19653.05	1910872.37
31.05.2017	21678.00	1389.95	20288.05	1909482.42
30.06.2017	136510.57	116892.60	19617.97	1792589.82
31.07.2017	21678.00	2647.08	19030.92	1789942.74
31.08.2017	21678.00	2675.19	19002.81	1787267.55
30.09.2017	21678.00	3315.66	18362.34	1783951.89
31.10.2017	21678.00	2736.51	18941.49	1781215.38
30.11.2017	21678.00	3377.84	18300.16	1777837.54
31.12.2017	21678.00	2803.70	18874.30	1775033.84
31.01.2018	22372.00	3518.82	18853.18	1771515.02
28.02.2018	37622.45	20635.32	16987.13	1750879.70
31.03.2018	22372.00	3783.90	18588.10	1747095.80
30.04.2018	22372.00	4419.79	17952.21	1742676.01
31.05.2018	22372.00	3866.45	18505.55	1738809.56
30.06.2018	22372.00	4507.51	17864.49	1734302.05
31.07.2018	22372.00	3956.81	18415.19	1730345.24
31.08.2018	22372.00	4001.89	18370.11	1726343.35
30.09.2018	22372.00	4635.60	17736.40	1721707.75
31.10.2018	22372.00	4093.59	18278.41	1717614.16
30.11.2018	22372.00	4725.28	17646.72	1712888.88
31.12.2018	22372.00	4187.22	18184.78	1708701.66
30.06.2033	0.00	0.00	0.00	0.00
31.07.2033	0.00	0.00	0.00	0.00
31.08.2033	0.00	0.00	0.00	0.00
30.09.2033	0.00	0.00	0.00	0.00
31.10.2033	0.00	0.00	0.00	0.00
30.11.2033	0.00	0.00	0.00	0.00
20.12.2033	0.00	0.00	0.00	0.00
Итого:	3746452.30	1935000.00	1811452.30	
Полная сумма, подлежащая выплате:		3746452 (Три миллиона семьсот сорок шесть тысяч четыреста пятьдесят два) рубля 30 коп.		

Настоящий График платежей по кредиту не учитывает случаи, когда последнее число периода уплаты планового ежемесячного платежа совпадает с выходным и/или праздничным днем (платеж по кредиту при этом

Сумма кредита 1 721 707
Ставка 8,9
Дата 05.09.2018
Окончание 1% период 28.09.2018
Платеж 22 372

Номер	Месяц	Дата платежа	Общая сумма платежа	Сумма процентов	Сумма основного долга
0	сен.18	28.09.18	9655,71	9655,71	0,00
1	окт.18	31.10.18	22372,00	13853,85	8518,15
2	ноя.18	30.11.18	22372,00	12532,09	9839,91
3	дек.18	29.12.18	22372,00	12044,78	10327,22
4	январ.19	31.01.19	22372,00	13623,03	8748,97
5	февр.19	28.02.19	22372,00	11499,20	10872,80
6	мар.19	29.03.19	22372,00	11833,00	10539,00
7	апр.19	30.04.19	22372,00	12974,87	9397,13
8	май.19	31.05.19	22372,00	12498,37	9873,63
9	июн.19	28.06.19	22372,00	11221,44	11150,56
10	июл.19	31.07.19	22372,00	13135,55	9236,45
11	авг.19	30.08.19	22372,00	11873,84	10498,16
12	сен.19	30.09.19	22372,00	12190,28	10181,72
13	окт.19	31.10.19	22372,00	13437,02	20934,98
108	сен.27	30.09.27	22372,00	1194,07	21177,93
109	окт.27	29.10.27	22372,00	1004,51	21367,49
110	ноя.27	30.11.27	22372,00	941,70	21430,30
111	дек.27	31.12.27	22372,00	750,29	21621,71
112	январ.28	31.01.28	22372,00	585,25	21786,75
113	февр.28	29.02.28	22372,00	393,85	21978,15
114	мар.28	31.03.28	22372,00	255,33	22116,67
115	апр.28	28.04.28	11835,27	80,04	11755,23
116	май.28	31.05.28	0,00	850 191,98	0,00
117	июн.28	30.06.28	0,00	0,00	0,00



1) Рефинансироваться не выгодно, поскольку основные проценты по кредиту уже выплачены.
– Понятие «в первую очередь погашаются проценты» не применимо к процедуре рефинансирования.

- Проценты по кредиту банк получает ежемесячно и зависят они от суммы остатка кредитной задолженности и процентной ставки по кредиту.

2) Процедура рефинансирования очень длительная, необходимо брать отпуск и ехать в город где приобретена квартира.

- В процессе рефинансирования достаточно три посещения банка, каждый раз на 30 минут.
- Провести процедуру рефинансирования можно по адресу места службы, обратившись в один из офисов банка, который выбран военнослужащим для рефинансирования.

3) После проведения рефинансирования срок погашения кредита существенно увеличится.

- Срок может увеличиться за счет уменьшения суммы ежемесячного платежа, однако, разница между фактической суммой ежемесячного платежа и той, которая указана в графике, пойдет на досрочное погашение кредита, за счет этого срок погашения кредита будет уменьшаться.

4) Рефинансироваться нет смысла, поскольку я собираюсь увольняться с выслугой 20 лет.

- Процедура рефинансирования позволяет зафиксировать сумму ежемесячного платежа на весь срок кредита. По старым графикам сумма платежа растущая (спустя 5 лет может составить 40 тысяч при пенсии военнослужащего в 25 тысяч).



ФГКУ «Росвоенипотека»

123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38Д, стр.2

(495) 693-56-42, 693-59-39

<http://rosvoenipoteka.ru>

