

## **ОСОБЕННОСТИ СНЯТИЯ ОБРЕМЕНЕНИЯ С ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

Нередко можно услышать слова «взял ипотеку», «купил квартиру по ипотеке», «квартира находится в ипотеке», и многие полагают, что ипотека – это кредит на приобретение недвижимости. Вместе с тем ипотекой называют залог недвижимого имущества: заёмщик берет у банка деньги под процент и передает в залог свою недвижимость как гарантию того, что вернет заёмные деньги. Залоговое имущество нельзя продать, подарить, обменять, пока обременение на него не будет снято.

Как снять обременение с объекта недвижимости, приобретённого по программе «Военная ипотека», разъясняют сотрудники регистрирующего органа ФСБ России.

Приобретая объект недвижимости по программе «Военная ипотека», военнослужащий становится его собственником. Вместе с тем одновременно с правом собственности оформляется и залог (ипотека) прав на жилое помещение, т.к. покупалось оно с использованием целевого жилищного займа – денежных средств, накопившихся на счёте участника НИС за время участия в накопительно-ипотечной системе. Указанные средства перечисляются Федеральным государственным казённым учреждением «Росвоенипотека» (далее – ФГКУ «Росвоенипотека»), соответственно, жилое помещение находится в залоге у Российской Федерации. Если для покупки жилого помещения помимо целевого жилищного займа привлекался ипотечный кредит, то жильё будет находиться в двойном залоге – у Российской Федерации, которая предоставила военнослужащему средства для уплаты первоначального взноса при получении кредита и (или) погашения этого кредита, и банка, выдавшего ипотечный кредит.

Если же военнослужащий сделал выбор в пользу квартиры на этапе строительства, то, пока дом не достроен, залогом обременяются права требования участника НИС к застройщику по своевременной передаче квартиры по окончании строительства. После приёмки квартиры по акту

приёма-передачи и государственной регистрации права собственности на неё в залог государству передаётся непосредственно квартира. Если при покупке жилья использовался ипотечный кредит, то указанная квартира будет находиться ещё и в залоге у кредитной организации.

Ипотека жилых помещений и залог прав требования подлежит государственной регистрации в Росреестре. Факт государственной регистрация подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), в которой, помимо записи об ипотеке (залоге), указываются залогодержатели – Российская Федерация и (или) кредитная организация.

Возможность стать полноправным собственником приобретённого жилья после снятия обременения в пользу Российской Федерации и банка (если привлекался ипотечный кредит).

Право на погашение залога в пользу Российской Федерации предоставляется военнослужащему одновременно с возможностью забрать накопленные им денежные средства (право на использование накоплений) со своего накопительного счёта – при достижении общей продолжительности военной службы, в т.ч. в льготном исчислении, 20 лет и более.

Кроме того, жильё освобождается от залога в пользу Российской Федерации при увольнении военнослужащего, но только с соблюдением следующих условий: продолжительность военной службы в календарном исчислении составляет 10 лет и более, основание увольнения – одна из следующих статей: по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, в связи с признанием ограниченно годным к военной службе, в связи с организационно-штатными мероприятиями, по семейным обстоятельствам.

При исключении военнослужащего из списков личного состава воинской части в связи с признанием не годным к военной службе право на снятие обременения в пользу Российской Федерации возникает у этого военнослужащего независимо от выслуги лет.

Если перечисленные условия не соблюдены, при увольнении такой военнослужащий обязан вернуть в федеральный бюджет денежные средства, предоставленные государством для покупки жилья, с рассрочкой в 10 лет, остаток долга по ипотечному кредиту (если он использовался) военнослужащий также погашает за счёт собственных средств.

Кредитная организация снимает обременение с приобретённого участником НИС жилья только в случае полного погашения ипотечного кредита. При этом выслуга военнослужащего и статья увольнения значения не имеют.

Основанием для снятия обременения в пользу Российской Федерации с квартиры **в период службы** участника является:

- достижение 20 лет общей продолжительности военной службы, в т.ч. в льготном исчислении;

- досрочный возврат военнослужащим на свой именной накопительный счёт в ФГКУ «Росвоенипотека» денежных средств, предоставленных ему для приобретения жилья и (или) погашения ипотечного кредита.

Достижение военнослужащим общей продолжительности военной службы, в т.ч. в льготном исчислении, 20 лет – одно из оснований для снятия залога в пользу Российской Федерации. При этом если военнослужащий для покупки квартиры привлекал ипотечный кредит по программе «Военная ипотека», чтобы стать её полноправным собственником, он должен соблюсти следующие условия: во-первых, кредит полностью погашен и, во-вторых, отсутствует задолженность по договору целевого жилищного займа.

Многие военнослужащие задаются вопросом: о какой задолженности идёт речь? Как известно, ипотечный кредит, оформленный по программе «Военная ипотека», погашается государством в период прохождения военной службы. Вместе с тем, некоторые участники НИС, стремясь побыстрее расплатиться с кредитором, добавляют собственные средства к накоплениям, перечисляемым из федерального бюджета. Таким образом, обязательства по

кредитному договору исполняются намного раньше срока, установленного кредитным договором.

При этом некоторые военнослужащие считают, что сообщить о досрочном погашении кредита в ФГКУ «Росвоенипотека» должен банк. Вместе с тем, обязанность по информированию учреждения о досрочном исполнении обязательств по кредитному договору нормативными правовыми актами не предусмотрена. Однако это в интересах самих участников НИС – извещать о данном факте ФГКУ «Росвоенипотека». Если этого не сделать, то государство продолжит перечислять денежные средства участника НИС в кредитную организацию до даты, определённой условиями кредитного договора, несмотря на то, что кредит военнослужащим уже погашен. Пока банк не вернёт по требованию ФГКУ «Росвоенипотека» излишне перечисленные денежные средства, обременение в пользу Российской Федерации снято не будет.

Во избежание таких ситуаций военнослужащему рекомендуется в максимально короткие сроки письменно проинформировать ФГКУ «Росвоенипотека» о досрочном погашении кредита, подтвердив это соответствующей справкой из банка.

Кроме того, военнослужащим, которые приобрели жильё на этапе строительства, следует помнить о необходимости представления в ФГКУ «Росвоенипотека» выписки из ЕГРН после регистрации права собственности на квартиру.

Так, к ответственному за проведение информационно-разъяснительной работы по НИС в Центральном федеральном округе обратился военнослужащий с вопросом: почему ФГКУ «Росвоенипотека» не снимает залог с приобретённого им объекта недвижимости? В 2015 г. он купил квартиру в новостройке с использованием целевого жилищного займа и ипотечного кредита, в 2018 г. зарегистрировал право собственности на неё, кредит погашен, общая продолжительность военной службы составляет 20 лет.

В результате установлено, что в 2015 г., после заключения с застройщиком договора долевого участия в строительстве, военнослужащий представил в ФГКУ «Росвоенипотека» выписку из ЕГРН с записью об ограничении права требования в пользу Российской Федерации и банка на приобретённый объект, где в графе «Адрес» указано: «г. Москва, НАО, поселение Сосенское, вблизи деревни Николо-Хованское, корп. 35, кв. 1». Очевидно, что так может выглядеть только строительный адрес, но никак не почтовый.

Однако для снятия обременения в пользу Российской Федерации военнослужащий в течение 6 месяцев после подписания акта приёма – передачи квартиры и регистрации права собственности должен был направить в ФГКУ «Росвоенипотека» выписку из ЕГРН, в которой, помимо обременения прав собственности, указывается присвоенный квартире **почтовый адрес**. Необходимость представления участником такого документа в ФГКУ «Росвоенипотека» определена п. 47 Правил предоставления целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370, а также условиями договора целевого жилищного займа.

Дело в том, что для освобождения жилых помещений от обременений в пользу Российской Федерации ФГКУ «Росвоенипотека» формирует для Росреестра список таких военнослужащих с указанием их ФИО и почтовых адресов приобретённых объектов недвижимости. Если в таких сведениях указывается не почтовый, а строительный адрес, Росреестр возвращает документы без исполнения.

Для снятия обременения в пользу Российской Федерации военнослужащему, общая продолжительность военной службы которого, в т.ч. в льготном исчислении, составляет 20 лет и более, необходимо обратиться в подразделение кадров по месту прохождения службы с соответствующим рапортом на имя командира войсковой части. Если жильё

покупалось с использованием ипотечного кредита, то к рапорту прикладывается справка из банка о погашении этого кредита.

Регистрационная запись об ипотеке в пользу Российской Федерации погашается в течение 3 рабочих дней с даты поступления сведений из ФГКУ «Росвоенипотека» в Росреестр.

Полноправными собственниками приобретённых по «Военной ипотеке» жилых помещений могут также стать военнослужащие, общая продолжительность военной службы которых не достигла 20 лет, в т.ч. в льготном исчислении, если они полностью вернут ФГКУ «Росвоенипотека» средства целевого жилищного займа, предоставленные для приобретения жилья. Если для покупки квартиры привлекался ипотечный кредит, то для снятия залога в пользу банка обязательства по кредитному договору должны быть исполнены в полном объёме. Такая возможность реализуется, как правило, участниками НИС, планирующими улучшить свои жилищные условия посредством продажи жилья, приобретённого по программе «Военная ипотека», и покупки нового. Продать залоговую недвижимость без снятия обременения невозможно.

Военнослужащий самостоятельно обращается в ФГКУ «Росвоенипотека» с заявлением с просьбой прекратить платежи по кредитному договору (если привлекался), сообщить сумму задолженности по договору целевого жилищного займа и банковские реквизиты для её возврата. После перечисления участником НИС в учреждение денежных средств, которые учитываются на его именном накопительном счёте, военнослужащий направляет в ФГКУ «Росвоенипотека» заявление о снятии обременения в пользу Российской Федерации с приложением копии паспорта и справки из подразделения кадров о прохождении военной службы. Образцы заявлений размещены на сайте учреждения.

**При увольнении военнослужащего с военной службы независимо от статьи увольнения регистрационная запись об ипотеке в пользу Российской Федерации погашается только в случае отсутствия задолженности по**

договору целевого жилищного займа. Если для покупки жилого помещения привлекался ипотечный кредит, то для того, чтобы ФГКУ «Росвоенипотека» прекратило платежи по ипотечному кредиту сразу же после исключения военнослужащего из списков личного состава части, о факте увольнения участнику следует письменно уведомить учреждение в течение 5 рабочих дней со дня издания соответствующего приказа и сообщить полный почтовый адрес для направления материалов по взаиморасчётам.

При этом если военнослужащий увольняется с правом на использование накоплений, то снятие обременения с объекта недвижимости в пользу Российской Федерации происходит на основании сведений об исключении участника НИС из реестра, которые направляются из федеральных органов исполнительной власти, в которых законом предусмотрена военная служба, в ФГКУ «Росвоенипотека».

Если военнослужащий увольняется без права на использование накоплений, то обременение в пользу Российской Федерации снимается по его заявлению только после того, как он вернёт в федеральный бюджет средства целевого жилищного займа, предоставленные ему для приобретения жилья и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту.

Таким образом, процедура приобретения жилья по программе «Военная ипотека» состоит из разнообразных этапов, и знание особенностей каждого из них является залогом успешной реализации военнослужащими права на жильё в рамках накопительно-ипотечной системы.