

«Механизм ипотеки — жизнеспособен»

Первые участники НИС получили квартиры

Результаты эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих органов федеральной службы безопасности

Переход к накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих (далее — НИС) определен Президентом Российской Федерации в ежегодном Послании Федеральному Собранию Российской Федерации как одно из приоритетных направлений социальной политики государства.

С 1 января 2005 г. вступил в силу Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (далее — Закон), ставший основой создания принципиально новой системы обеспечения жильем военнослужащих, проходящих военную службу по контракту.

Суть новой системы жилищного обеспечения военнослужащих состоит в том, что на время прохождения военной службы они обеспечиваются служебным жильем. Одновременно на каждого военнослужащего — участника НИС открывается именной накопительный счет, на котором будут учитываться ежеквартально перечисляемые из федерального бюджета накопительные взносы в течение всего периода его военной службы.

Участник НИС получает право на приобретение жилого помещения в собственность за счет средств, накопленных на его именном накопительном счете:

- 1) через 20 лет общей продолжительности военной службы (п. 1 ст. 10 Закона);
- 2) после 10 лет военной службы (при увольнении с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья, в связи с организационно-штатными мероприятиями, по семейным обстоятельствам) (п. 2 ст. 10 Закона);
- 3) после трех лет участия в НИС путем получения целевого жилищного займа (далее — ЦЖЗ) (ст. 14 Закона).

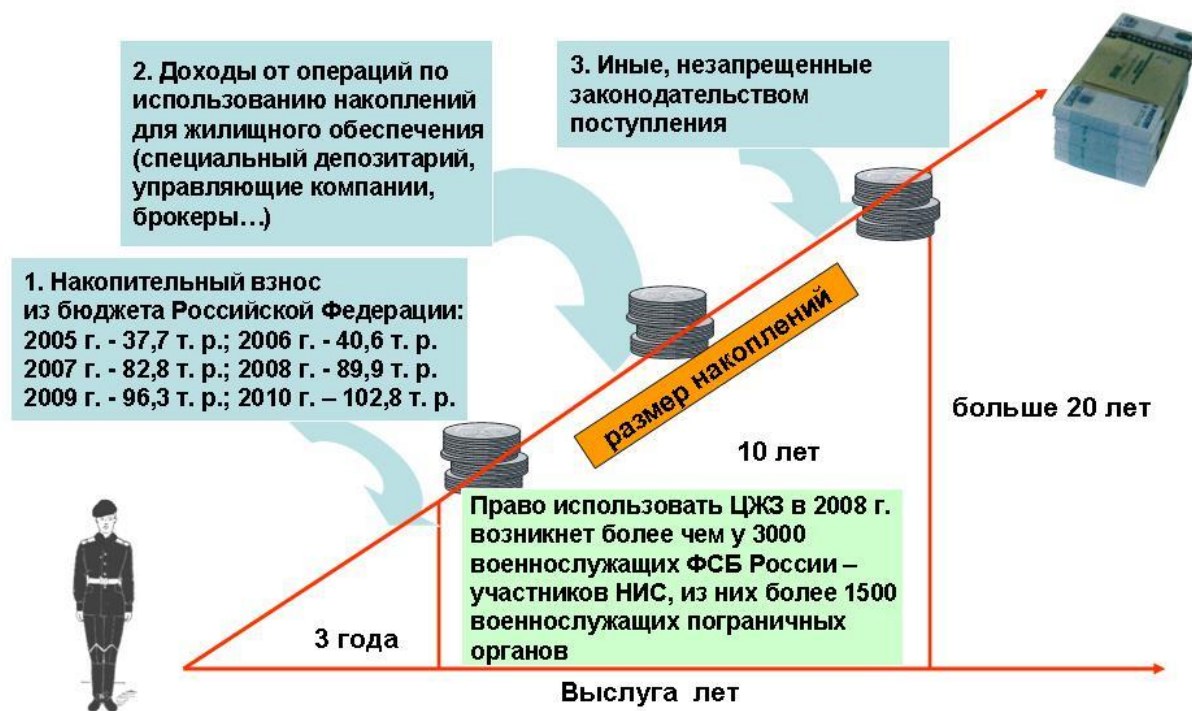
Таким образом, с помощью НИС военнослужащие смогут получить целевые жилищные займы и приобрести жилые помещения с использованием ипотечного кредитования начиная с 2008 года. Такое право в 2008 году возникает у более 3 000 военнослужащих, в 2009 году — у более 5 000 военнослужащих.

20 августа 2004 г.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

№ 117-ФЗ

О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих



В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 января 2007 г. № 51 (далее — Постановление) в 2007 году проведен эксперимент по ипотечному кредитованию участников НИС, в котором приняли участие более 300 военнослужащих Министерства обороны Российской Федерации, Федеральной службы безопасности Российской Федерации и Службы внешней разведки Российской Федерации.

Основными целями эксперимента являлись:

- оценка практической реализуемости норм и условий ипотечного кредитования военнослужащих;
- разработка мер и механизмов, позволяющих военнослужащим реализовать право на приобретение жилья с использованием системы ипотечного кредитования.

В ходе эксперимента важно было проверить и действенность взаимоотношений федеральных органов исполнительной власти, уполномоченного федерального органа в лице федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»¹ (далее — ФГУ) и участника НИС.

В соответствии с Постановлением право на участие в эксперименте имели военнослужащие, включенные в реестр участников накопительно-ипотечной системы, у которых основания для включения в реестр возникли в 2005 году. В ФСБ России в эксперименте приняли участие

¹ В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 20.04.2005 г. № 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» ответственность за обеспечение функционирования НИС возложена на Министерство обороны Российской Федерации. Непосредственное функционирование НИС обеспечивает федеральное государственное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» — новая структура Минобороны России со статусом федерального государственного учреждения.

20 военнослужащих, проходящих военную службу в различных регионах Российской Федерации.

В марте 2007 г. Службой организационно-кадровой работы ФСБ России в Москве проведен сбор участников эксперимента и ответственных за их сопровождение, назначенных приказом начальника того органа федеральной службы безопасности, где участник проходит военную службу. Для информационного обеспечения на сбор приглашены представители ФГУ, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»² (далее — АИЖК), ряда коммерческих структур, участвующих в эксперименте. В ходе сбора участники и ответственные ознакомлены с порядком проведения эксперимента и требованиями защиты персональных данных участников при оформлении ипотечного кредита, им выданы необходимые документы.

Службой организационно-кадровой работы ФСБ России организовано взаимодействие с ответственными и контроль прохождения участниками этапов эксперимента.

В ходе эксперимента успешно апробирован механизм приобретения жилья с использованием инструментов ипотечного кредитования и средств целевого жилищного займа.

Чтобы получить ипотечный кредит в кредитной организации, необходимо иметь деньги на первоначальный взнос, который, как правило, составляет 10% от стоимости жилого помещения. К началу эксперимента на счетах его участников было накоплено до 47 450 руб., которых явно было недостаточно для оплаты первоначального взноса. Поэтому государство в лице ФГУ взяло на себя обязательства по перечислению денежных средств из федерального бюджета на оплату первоначального взноса в сумме, равной накоплениям, которые были бы учтены на именном накопительном счете участника эксперимента после трех лет его участия в НИС. Таким образом, первоначальный взнос составил 160 400 руб.³. В дальнейшем на погашение обязательств по ипотечному кредиту из федерального бюджета будет перечисляться ежемесячно 1/12 от суммы годового накопительного взноса.

Участник заключал с кредитной организацией кредитный договор, в котором оговаривалась сумма кредита и обязательное его целевое использование для приобретения жилого помещения, с ФГУ — договор ЦЖЗ, в котором определялся порядок предоставления, использования и возврата ЦЖЗ.

ЦЖЗ является беспроцентным на протяжении всего срока службы участника НИС. В случае его досрочного увольнения с военной службы, если не возникли основания, предусмотренные п.п.1 и 2 ст.10 Закона, участник обязан вернуть кредитной организации полученные денежные средства в полном объеме и выплатить проценты за весь фактический период пользования кредитом; вернуть ФГУ выплаченные суммы ЦЖЗ в погашение ипотечного кредита, а также выплатить проценты за пользование займом.

² ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» создано в сентябре 1997 г. в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26.08.1996 г. № 1010 «Об агентстве по ипотечному жилищному кредитованию». 100% акций принадлежит государству. Цели АИЖК: создание единых стандартов ипотечного жилищного кредитования, обеспечение доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения, создание возможности рефинансирования для ипотечных кредиторов, формирование рынка ипотечных ценных бумаг.

³ Сумма накопительного взноса в 2005 г. составила 37 000 руб., в 2006 — 40 600 руб., 2007 г. — 82 800 руб. Накопительный взнос в 2008 г. будет составлять — 89 900 руб., в 2009 г. — 96 300 руб., в 2010 г. — 102 800 руб. По прогнозным сведениям ФГУ размер накопительного взноса в 2011 г. — 107 600 руб., в 2012 г. — 111 800 руб.

Все участники эксперимента воспользовались специальной ипотечной программой, разработанной АИЖК. Расчет суммы кредита по этой программе производился, исходя из размера всех денежных средств, которые участник эксперимента смог бы накопить до предельного возраста пребывания на военной службе (по достижении 45 лет). Процентная ставка по кредиту ежегодно изменяется в зависимости от максимального значения уровня инфляции, ежегодно утверждаемого Законом о федеральном бюджете. По состоянию на март 2007 года для участников эксперимента максимальный размер кредита, предоставляемого на 20 лет, составлял 1 355 700 руб. Общая сумма средств на приобретение квартиры — 1 516 100 руб. (1 355 700 руб. (сумма кредита) + 160 400 руб. (первоначальный взнос).

В случае если суммы ипотечного кредита недостаточно участникам для приобретения выбранного жилого помещения, они смогли воспользоваться дополнительным ипотечным кредитом. Дополнительный ипотечный кредит предоставлялся АИЖК с июля 2007 г. на тот же срок, что и в соответствии со специальной ипотечной программой. Его размер (от 200 000 до 500 000 руб.) рассчитывался исходя из дохода заемщика и выплачивается участниками эксперимента из личных средств. В дальнейшем все участники НИС, у которых возникнет необходимость в дополнительных средствах на приобретение жилых помещений, смогут воспользоваться дополнительным кредитом АИЖК.

Финансирование участников эксперимента по ипотечному кредитованию – участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих

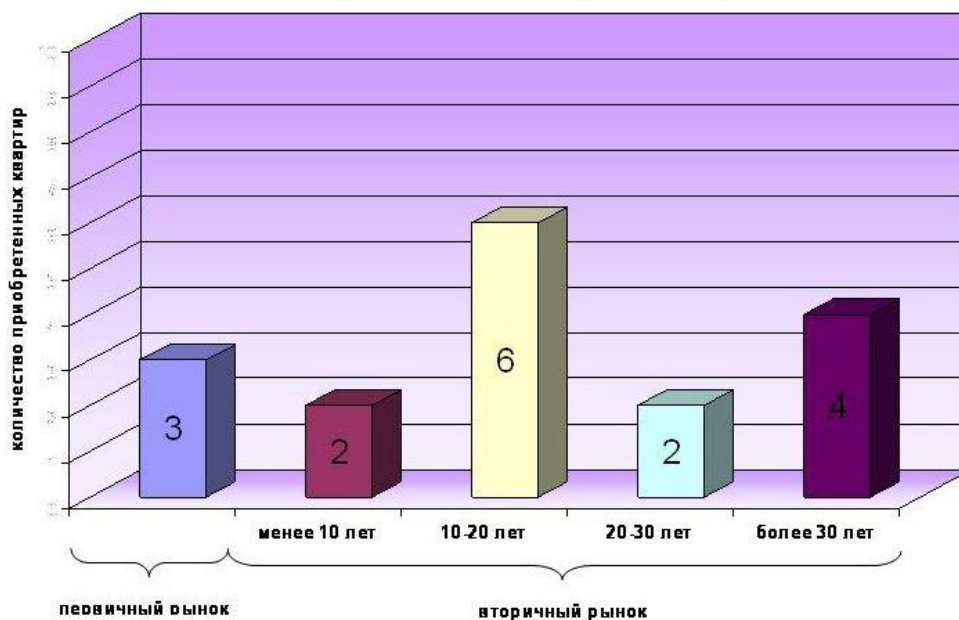


Следует отметить, что жилое помещение, приобретенное участником эксперимента за счет средств ЦЗЖ и ипотечного кредита, находится в залоге и у кредитной организация с оформлением закладной, и у Российской Федерации в лице ФГУ в силу последующего договора об ипотеке в обеспечение возврата взятого кредита. Поскольку жилое помещение находится в залоге, участник теряет

право распоряжаться им, но сохраняет право владения и пользования. Участник не может сдавать жилое помещение в аренду, проводить перепланировку без согласования с кредитной организацией, продавать или передавать в залог до полного погашения кредита (возможно получение разрешения кредитора на данные действия по договоренности сторон), сознательно допускать ухудшения состояния жилого помещения.

Результаты эксперимента показали, что механизм приобретения жилья участниками НИС с использованием инструментов ипотечного кредитования жизнеспособен. Эксперимент подтвердил возможность решения проблемы жилищного обеспечения военнослужащих посредством НИС. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение получили 17 его участников. Жилье приобретено в гг. Архангельск (2 квартиры), Волгоград, Иваново, Ижевск, Красноярск, Кудымкар, Мурманск, Новочебоксарск, Орел, Саратов (2 квартиры), Смоленск, Ставрополь, Уфа (2 квартиры), Чебоксары.

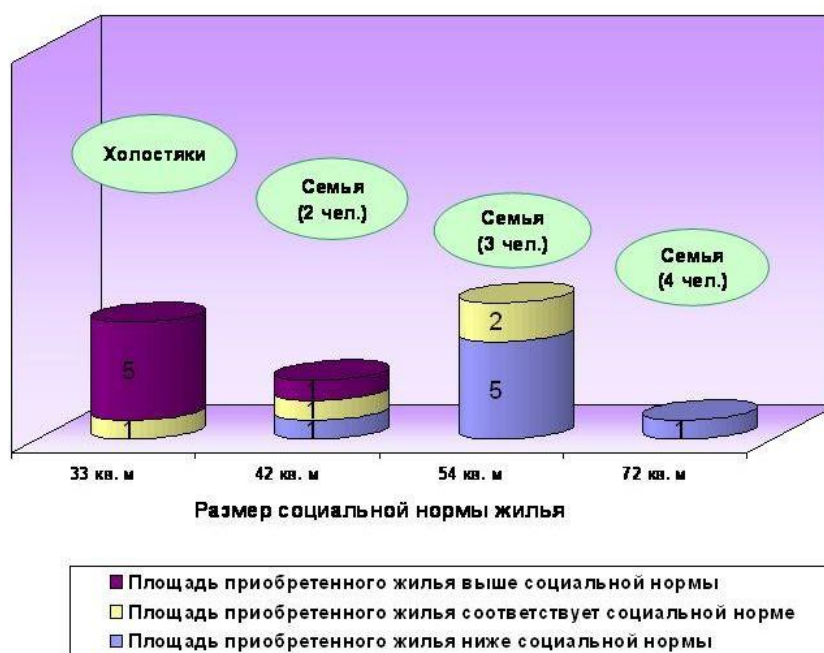
Распределение приобретенных квартир на первичном и вторичном рынках жилья



Из 17 приобретенных квартир на первичном рынке жилья куплено 3 квартиры, на вторичном - 14 квартир

Сравнительный анализ приобретенных квартир исходя из состава семьи и социальной нормы жилья

Из 17 приобретаемых квартир: превышают социальную норму площади 6 квартир, равны социальной норме площади 4 квартиры, ниже социальной нормы площади 7 квартир



Эксперимент выявил также ряд проблем, с которыми столкнулись его участники. Самым длительным этапом для участников эксперимента оказался этап подбора жилья, что связано прежде всего с высокой рыночной стоимостью 1 кв.м. жилья на всей территории Российской Федерации. По этой причине от участия в эксперименте отказались три военнослужащих, два из которых проходят службу в г. Москве, один — в г. Калининграде. Суммы предоставленного в рамках эксперимента ипотечного кредита оказалось недостаточно, к тому же его размер напрямую зависит от возраста участника: чем старше военнослужащий и ближе к достижению предельного возраста пребывания на военной службе, тем меньше сумма ипотечного кредита и срок, на который его предоставляет кредитная организация.

Для приобретения жилого помещения желаемого потребительского качества большинство участников эксперимента были вынуждены вкладывать дополнительные средства, используя для этих целей потребительские кредиты или личные сбережения.

В среднем суммы дополнительных вложений участников эксперимента составили 283 000 руб. По причине ограниченных финансовых возможностей почти каждый второй военнослужащий смог приобрести жилье только на вторичном рынке.

Немалые средства военнослужащие тратили на оплату услуг риэлторов, страховщиков, оценщиков и т.д. При приобретении жилья с использованием ипотечного кредита участник эксперимента в обязательном порядке должен застраховать свою жизнь и здоровье, предмет ипотеки, а также оплатить услуги оценщика и кредитной организации.

Тарифы страховых компаний составляют, как правило, от 0,5 до 1,2% от страховой суммы⁴. Договор страхования заключается на весь срок кредита. Оплата страховых платежей производится в первый раз при заключении кредитного договора, затем — ежегодно в соответствии с кредитным договором за счет личных средств участника эксперимента.

⁴ Страховая сумма — остаток задолженности по кредиту.

Оценка жилого помещения производится в целях определения его рыночной стоимости один раз по тарифам, определенным независимым оценщиком. Для кредитной организации важна оценочная стоимость, поскольку исходя из ее размера рассчитывается окончательная сумма кредита.

Кредитная организация осуществляет расчетные операции по счету участника эксперимента-заемщика в соответствии с тарифами по обслуживанию физических лиц, определенными кредитной организацией.

Нотариального заверения требуют различные доверенности, согласие супругов на совершение ипотечной сделки.

За государственную регистрацию взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

При подборе жилья 55% участников эксперимента приобрели жилые помещения, не воспользовавшись услугами риэлтора, значительно при этом сэкономив.

Не все участники эксперимента смогли приобрести жилье, соответствующее социальным нормам. Даже при максимальном размере кредита в 1 млн. 319 тыс. руб., полученном участником эксперимента, стоимость 1 квадратного метра жилого помещения расчетной площадью 54 квадратных метра составила 24,4 тысяч руб., что в половине случаев меньше среднерыночной стоимости 1 квадратного метра в конкретных регионах.

Эксперимент показал необходимость внесения изменений в законодательство Российской Федерации в части функционирования накопительно-ипотечной системы. В целях снижения издержек участников НИС Федеральным законом «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих) предусмотрена возможность участия участников НИС в долевом строительстве жилья, что позволит дольщикам — участникам НИС получить существенную экономию приобретаемого жилья (от 20% до 40%); оплата дополнительных расходов, связанных с оформлением сделки по приобретению жилого помещения и кредитного договора, за счет средств целевого жилищного займа. Кроме того, расширены категории военнослужащих, имеющих право на участие в НИС.