

*Об особенностях реализации права на получение
целевого жилищного займа военнослужащими органов
федеральной службы безопасности – участниками
накопительно-ипотечной системы жилищного
обеспечения военнослужащих*

Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих активно заработала. Её реализация даёт возможность приобрести жильё в собственность с использованием целевого жилищного займа в любое время по истечении трёх лет участия в системе, не дожидаясь окончания срока военной службы.

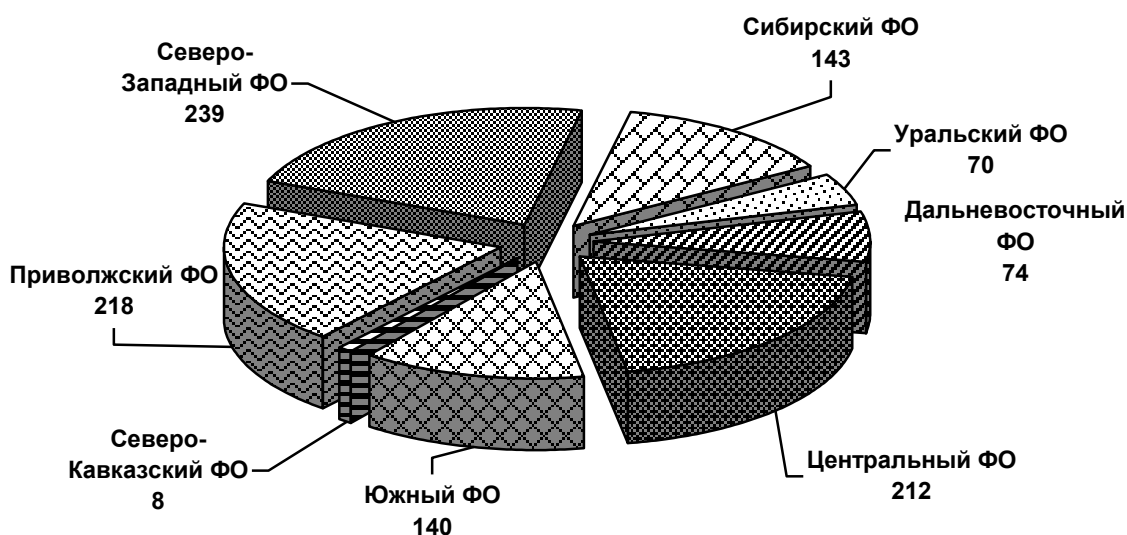
Специально для участников накопительно-ипотечной системы уполномоченный федеральный орган, обеспечивающий её функционирование, - федеральное государственное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (ФГУ «Росвоенипотека») - и ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (АИЖК) разработали программу ипотечного кредитования военнослужащих «Военная ипотека». Условия кредитования и способ погашения кредита соответствуют специфике получения денежных средств военнослужащими - участниками НИС. Первоначальный взнос и ежемесячные платежи в счёт погашения обязательств по кредиту за военнослужащего в течение всего периода его службы осуществляет государство в лице ФГУ «Росвоенипотека» за счёт бюджетных средств, перечисляемых на его именной накопительный счёт.

В 2010 году максимальная сумма кредита, предоставляемая кредитными организациями по программе «Военная ипотека», составляет 2 миллиона рублей, размер денежных средств на именных накопительных счетах тех участников НИС, у которых основание для включения в реестр возникло в 2005 году, - порядка 500 тысяч рублей. Общая сумма средств на приобретение квартиры - около 2 миллионов 500 тысяч рублей.

Сумма кредита, которая предоставляется военнослужащему по программе «Военная ипотека», значительно превышает размер кредита, который он может получить на основании данных о своей платёжеспособности. В подавляющем большинстве случаев этой суммы достаточно для приобретения жилья. Если военнослужащий хочет приобрести жильё большей площади или улучшенного качества, он может внести дополнительные средства, используя для этих целей потребительские кредиты или личные сбережения. Суммы дополнительных вложений военнослужащих составляют, как правило, 200 - 300 тысяч рублей.

Кредит предоставляется участникам НИС для приобретения квартир в многоквартирных жилых домах на вторичном рынке недвижимости. Вторичным жильём также являются жилые помещения, реализуемые организациями-застройщиками, оформленные ими в собственность.

По состоянию на 1 октября 2010 года 1104 участника НИС оформили право собственности на жилые помещения в 70 субъектах Российской Федерации.



На начальном этапе реализации права на получение целевого жилищного займа (ЦЖЗ) военнослужащие столкнулись со следующими проблемами:

- срок действия Свидетельства о праве участника НИС на получение ЦЖЗ ограничен 3 месяцами, в течение которых они не всегда успевают совершить все необходимые действия по приобретению жилья;

- отсутствие механизма приобретения жилья посредством долевого участия в строительстве, наличие которого позволило бы военнослужащим на имеющиеся у них средства приобрести жильё большей площади;

- отказ управлений Федеральной регистрационной службы Российской Федерации ряда субъектов Российской Федерации регистрировать договоры купли-продажи из-за неурегулированности федерального законодательства по НИС.

Решением данных проблем станет находящееся на стадии подписания постановление Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 года № 370». В частности, этот нормативный акт определяет:

- порядок и условия предоставления ЦЖЗ для погашения обязательств по ранее взятому ипотечному кредиту;

- порядок и условия предоставления ЦЖЗ для приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

- порядок и условия оплаты участниками НИС расходов, связанных с оформлением сделки по приобретению жилого помещения и (или) оформлению кредитного договора, оплаты услуг по подбору и оформлению жилого помещения, оценщика, а также расходов по страхованию рисков за счет средств ЦЖЗ;

- правила оформления ипотеки;
- срок действия свидетельства - 6 месяцев с момента его подписания.

Принятие постановления будет способствовать повышению эффективности реализации участниками НИС права на жилище, уменьшению расходов на его приобретение.

При приобретении жилья посредством НИС возникли предпосылки раскрытия ведомственной принадлежности военнослужащих органов безопасности при обращении в кредитные организации. Для оформления кредитного договора некоторые банки предлагали участникам НИС предоставлять копии удостоверения личности офицера, диплома об окончании учебного заведения, контракта о прохождении военной службы, справку о подтверждении места службы, указывать в анкете почтовый адрес войсковой части. Благодаря своевременно принятым мерам ситуация разрешена.

Регистрирующий орган ФСБ России завершил работу по созданию Пособия для участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, которое станет подспорьем для участников НИС на различных этапах приобретения жилья. Пособие уже разослано в органы безопасности.

Опыт первых лет функционирования НИС показал жизнеспособность механизма военной ипотеки, существенно повышающей стимулирование военной службы, заинтересованность квалифицированных сотрудников в результативной и продолжительной деятельности.

Юлия Бурцева