

Тезисы выступления
начальника Федерального управления накопительно-ипотечной
системы жилищного обеспечения военнослужащего
«Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения
военнослужащих».

1. Общие вопросы функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации принят Федеральный закон от 20 августа 2004 года №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», в соответствии с которым обязательства государства перед военнослужащими в обеспечении жильем для постоянного проживания из натуральной формы (предоставление квартиры) переведены в денежную (безвозмездная субсидия на приобретение жилья). Это позволяет им самостоятельно принимать решение по выбору места проживания, качеству и размеру приобретаемого жилого помещения.

Основой для создания накопительно-ипотечной системы является долгосрочный характер воинской службы (в среднем 15-20 лет). Принципиальная схема функционирования НИС показана на слайде.

(Слайд № 1)

Участниками накопительно-ипотечной системы являются:

1. Офицеры, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования или поступившие на военную службу по контракту начиная с 1 января 2005 года.
2. Прапорщики и мичманы, общая продолжительность военной службы по контракту которых составит три года начиная с 1 января 2005 года.
3. Сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 года (в добровольном порядке).

На каждого участника НИС в Федеральном управлении накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих открывается именной накопительный счет, на котором в период прохождения им военной службы формируются накопления для жилищного обеспечения за счет следующих источников:

1. Накопительные взносы за счет средств федерального бюджета, которые устанавливаются федеральным законом о федеральном бюджете в размере не менее накопительного взноса предыдущего года с учетом уровня инфляции.

2. Доходы от инвестирования накоплений для жилищного обеспечения.

Каждый участник накопительно-ипотечной системы не менее чем через три года после его включения в накопительно-ипотечную систему имеет право на получение целевого жилищного займа на безвозмездной или возмездной основе (в установленных Федеральным законом случаях в

зависимости от оснований увольнения с военной службы и выслуги лет на момент увольнения) для:

- 1) приобретения жилья;
- 2) приобретения жилья с привлечением ипотечного кредита;
- 3) долевого участия в строительстве жилья с привлечением ипотечного кредита.

Выдачу целевых жилищных займов участникам накопительно-ипотечной системы осуществляет Федеральное управление накопительно-ипотечной системы по заявлению участника в письменной форме.

При приобретении жилья (или долевого участия в строительстве жилья) с привлечением ипотечного кредита целевой жилищный заём предоставляется ему для оплаты первоначального взноса (в размере накоплений, учтенных на его именном счете), а также для погашения обязательств по ипотечному кредиту (займу) (не чаще одного раза в месяц и в размере не превышающем 1/12 размера накопительного взноса установленного на текущий год).

При этом обременение на предмет ипотеки будет двойным: со стороны кредитующей организации, выдавшей кредит (заём), а впоследствии – со стороны владельца закладной (если оформляется закладная), и со стороны Российской Федерации в лице Министерства обороны.

Справочно:

Закон предусматривает, что в случае увольнения военнослужащего по четырем основаниям: по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья, в связи с организационно-штатными мероприятиями и по семейным обстоятельствам до достижения выслуги 20 лет в календарном исчислении, право собственности на квартиру сохраняется. Если же военнослужащий при увольнении, по льготным основаниям, признан нуждающимся в жилье, ему выплачиваются денежные средства, которые он мог бы накопить до 20 лет выслуги.

Члены семьи участника НИС в случае его гибели или смерти могут принять на себя его обязательства по ипотечному кредиту (займу). В этом случае лицо, принявшее на себя обязательства участника НИС, получает право на продолжение погашения ипотечного кредита (займа) за счет федерального бюджета до даты, указанной в договоре предоставления целевого жилищного займа на погашение обязательств по ипотечному кредиту (ипотечному займу).

При досрочном увольнении участника НИС с военной службы, если у него не возникли основания на использование накоплений, он обязан вернуть выплаченные уполномоченным федеральным органом суммы по договору целевого жилищного займа. Кроме того, военнослужащему придется уплатить проценты по этому займу по ставке, установленной договором о предоставлении целевого жилищного займа. А платить придется ежемесячными платежами в течение десяти лет.

Таким образом, досрочное расторжение контракта о прохождении военной службы влечет за собой утрату прав на получение указанных денежных сумм, а в случае предоставления указанных средств для получения ипотечного кредита – обязанность их возвращения.

В целях обеспечения функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих создано федеральное государственное учреждение "Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (Указ Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. № 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» и постановление Правительства РФ от 22 декабря 2005 г. № 800 «О создании федерального государственного учреждения "Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»).

На управление возложены следующие функции:

- учет накоплений для жилищного обеспечения, в том числе на именных накопительных счетах участников НИС;
- организация доверительного управления накоплениями для жилищного обеспечения, в том числе проведения конкурсов по отбору специализированного депозитария (для заключения с ним договора об оказании услуг специализированного депозитария) и управляющих компаний (для заключения с ними договоров доверительного управления накоплениями для жилищного обеспечения);
- оформление и выдача участникам накопительно-ипотечной системы в порядке установленном Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».денежных средств для приобретения жилого помещения или жилых помещений под залог приобретаемых жилого помещения или жилых помещений, погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа) и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту (займу);
- обеспечение взаимодействия с субъектами отношений (кредитными организациями, продавцами жилья, органами государственной регистрации), по ипотечному кредитованию;
- информирование участников НИС о рынке жилья, а также оказания им помощи в подборе и приобретении жилых помещений;
- другие функции, предусмотренные законодательством.

(Слайд № 2) В настоящее время Федеральным управлением накопительно-ипотечной системы по всем силовым структурам открыто 51,0 тыс. именных накопительных счетов, на которых учтено около 4,6 млрд. рублей за счет средств федерального бюджета, а также получен прирост накоплений за счет инвестирования 213 млн. рублей.

Объем финансирования накопительно-ипотечной системы в 2007 году составляет **5,5 млрд. рублей.**

Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 198-ФЗ «О федеральном бюджете на 2008 год и на плановый период 2009 и 2010 годов» предусмотрены объемы финансирования в сумме **34,2 млрд. рублей**, а размер накопительного взноса на 2008 год – **89,9 тыс. рублей**. Указанным законом установлены также размер накопительных взносов на 2009 и 2010 годы (96,3 тыс.рублей и 102,8 тыс.рублей соответственно), которые будут корректироваться при уточнении параметров федерального бюджета с учетом ситуации на рынке жилья.

С 2008 года военная ипотека начнет работать в штатном режиме. В следующем году получают право на обеспечение жильем с использованием ипотечного кредита 20 тыс. военнослужащих, из которых около 4 тысяч уже изъявили желание приобрести жилье в 2008 году и в дальнейшем их количество будет резко увеличиваться. При этом возможности участников накопительно-ипотечной системы по приобретению жилья будут также возрастать с учетом увеличения размера первоначального взноса.

В условиях резкого возрастания количества участников НИС, имеющих право на приобретение жилья, в том числе с помощью ипотечных кредитов, возрастает роль взаимодействия всех субъектов отношений по ипотечному кредитованию, в том числе на местах. Для выполнения указанной задачи планируется создание филиалов (представительств) Федерального управления накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих непосредственно в субъектах Российской Федерации, для выполнения следующих основных задач:

- обеспечение взаимодействия с территориальными подразделениями других субъектов отношений по ипотечному кредитованию;
- сокращение сроков оформления необходимых документов для приобретения квартиры;
- оказание помощи участникам накопительно-ипотечной системы при оформлении сделки;
- проведение информационно-разъяснительной работы на местах.

2. Эксперимент по ипотечному кредитованию военнослужащих. Предварительные итоги.

В целях отработки нового принципа жилищного обеспечения военнослужащих с привлечением ипотечных кредитов Правительством Российской Федерации было принято решение о проведении эксперимента.

Справочно:

Проведение эксперимента по ипотечному кредитованию регламентировано Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 января 2007 года № 51 «О проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих». Указанным постановлением утверждены правила предоставления целевых жилищных займов и правила оформления

ипотеки, а также типовые формы договора целевого жилищного займа и последующего договора об ипотеке.

Основной целью проводимого в течение 2007 года эксперимента является разработка мер и механизмов, позволяющих военнослужащим реализовать право на приобретение жилья с использованием системы ипотечного кредитования, а также создание новых кредитных продуктов в интересах военнослужащих.

Необходимо было также выяснить степень готовности кредитных организаций к работе с новым механизмом обеспечения жильем военнослужащих.

Для реализации эксперимента была создана экспертная группа, в которую вошли представители Минобороны России, Минэкономразвития, Минфина, Федеральной регистрационной службы, Федеральной службы по финансовым рынкам, Военно-страховой компании, Агентства по ипотечному жилищному кредитованию и Юниаструм банка.

Для финансирования эксперимента Правительством России в бюджете 2007 года были выделены средства в размере 100 млн. рублей, которые направляются на оплату первоначальных взносов при получении военнослужащими ипотечных кредитов, а также на погашение обязательств по кредиту до даты достижения военнослужащими трех лет участия в НИС,

К эксперименту планировалось привлечь от 250 до 300 военнослужащих из всех силовых ведомств по всей территории России.

Слайд № 3

В настоящее время военнослужащими в рамках проводимого эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы приобретены **232 квартиры в 48 субъектах Российской Федерации общей стоимостью 349,5 млн.рублей.**

Основную часть этих средств составили банковские кредиты в сумме **277 млн. рублей (79,3%)**. При этом средний размер выданного кредита составил 1 200 тыс.рублей. Затраты федерального бюджета на оплату первоначальных взносов составили **37,2 млн. рублей (10,7%)**.

Затраты личных средств военнослужащих составили **35,3 млн. рублей (10%)**, в том числе ими были взяты дополнительные кредиты на сумму **5,2 млн.рублей.**

Предварительные результаты эксперимента показали, что механизм накопительно-ипотечной системы позволяет молодым офицерам приобретать жилье в собственность уже в начале военной службы.

Слайд № 4

Все указанные квартиры были приобретены с использованием разработанного АИЖК специального ипотечного продукта, который при расчете суммы кредита учитывает ежегодную индексацию накопительных взносов за **20 лет**, и тем самым позволил увеличить сумму кредита в **1,5 - 2** раза по сравнению со стандартным банковским ипотечным продуктом (под 11% годовых), который при расчете суммы кредита учитывает только размер текущего накопительного взноса (без учета ежегодной индексации).

При использовании специального ипотечного продукта все начисления военнослужащему за счет средств бюджета направляются на погашение кредита и первую очередь погашаются проценты по кредиту. В связи с этим, так как остаток кредита не погашается, в первые 9-10 лет происходит увеличение долга по основному кредиту. И только в последующие годы данный остаток начинает снижаться.

Слайд № 5

В случае использования военнослужащим стандартного кредита, часть его накопительного взноса будет находиться в доверительном управлении, и приносить определенный инвестиционный доход. Однако для приобретения жилья на первоначальном этапе военнослужащему придется привлечь собственные средства. Учитывая, что денежное довольствие военнослужащего в среднем за месяц составляет 8-11 тыс. рублей, то для погашения указанного кредита использование личных средств составит свыше 50% его дохода за месяц.

Слайд № 6

Таким образом, рассматривая указанные кредитные продукты, следует отметить, что условия использования стандартного достигают аналогичного результата специального продукта полученного через 3 года участия военнослужащим в НИС (в основном по сумме кредита рассчитанной в настоящее время по стоимостным и банковским характеристикам 2007 года) только через 7-8 лет участия военнослужащего в системе.

Другие кредитные организации, в том числе Сбербанк России и ОАО Банк ВТБ, в настоящее время осуществляют разработку своих кредитных продуктов и порядка предоставления военнослужащим ипотечных кредитов.

Справочно.

Размер стандартного банковского кредита, предоставляемого на срок 22 года, составляет для участника накопительно-ипотечной системы (по состоянию на 2007 год при ежемесячном платеже в 6 900 рублей) примерно 668 тыс. рублей.

Общая сумма средств на приобретение квартиры в таком случае будет составлять 828. 4 тыс.рублей (668 000 + 160 400 (сумма кредита + первоначальный взнос)).

Данная программа ипотечного кредитования оптимальна в случае наличия у военнослужащего возможности частичной оплаты стоимости жилья за счет собственных средств.

Специальный ипотечный кредитный продукт разработан АИЖК. Данный вид кредита, в отличие от стандартного банковского кредита, позволяет военнослужащему сразу без доплаты приобрести квартиру большей площади, так как расчет суммы кредита производится исходя из размера всех денежных средств, которые военнослужащий смог бы накопить за 20 лет службы. То есть после наступления расчетной даты ежемесячные выплаты по кредиту будут составлять 1/12 от законодательно утвержденного накопительного взноса текущего года.

Размер кредита, предоставляемого на срок 22 года по специальному кредитному продукту АИЖК, составляет в 2007 году для участников эксперимента в среднем 1 200 тыс. рублей. Соответственно, общая сумма средств на приобретение квартиры будет равна 1 360.4 тыс.рублей (1 200 000 + 160 400 (сумма кредита + первоначальный взнос)).

Кроме того, АИЖК в процессе эксперимента решило вопрос о предоставлении дополнительного кредита, обязательства по которому военнослужащий оплачивает за счет личных средств, что позволяет увеличить сумму кредитных средств на приобретение квартиры до 500 тыс.рублей. Дополнительный кредит предоставляется на тот же срок и по той же процентной ставке, что и основной кредит по спецпродукту, а его величина рассчитывается исходя из доходов военнослужащего-заемщика.

Эксперимент показал необходимость внесения изменений в нормативные правовые акты в части совершенствования накопительно-ипотечной системы, о которых будет сказано позднее.

3. Совершенствование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. Перспективы развития.

В целях реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих принято более 20 нормативных правовых актов и около 10 ведомственных.

Учитывая трехлетний опыт работы по реализации федерального закона «О накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», а также результаты проводимого эксперимента, было принято решение о подготовке проекта федерального закона по внесению изменений в законодательство Российской Федерации в части совершенствования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, а также других нормативных правовых актов.

21 августа 2007 г. на совещании с членами Правительства Российской Федерации, на котором, в том числе обсуждались вопросы функционирования накопительно-ипотечной системы, Президентом России поставлена задача внести необходимые изменения в законодательство Российской Федерации в период осенней сессии Государственной Думы.

В настоящее время проект федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (в части совершенствования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих)» принят Государственной Думой Российской Федерации во втором чтении.

Проект федерального закона направлен на улучшение жилищного обеспечения военнослужащих в рамках накопительно-ипотечной системы, и в частности предусматривает:

1. Предоставление возможности использования средств целевых жилищных займов участниками накопительно-ипотечной системы – для участия в долевом строительстве жилья. (Слайд № 7).

Результаты проводимого эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы свидетельствуют о том, что в основном участниками эксперимента приобретаются квартиры на вторичном рынке жилья (90 %). Причем более 60 % указанных квартир со сроками эксплуатации, превышающими 20 лет.

Основной причиной такой ситуации является отсутствие возможности ипотечного кредитования военнослужащих на этапе строительства жилья.

Сложившаяся практика рынка недвижимости показывает готовность кредитных организаций к кредитованию строящегося жилья в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

Это позволяет дольщику получить существенную экономию стоимости приобретаемого жилья от 20% до 40%.

Федеральным законом об участии в долевом строительстве многоквартирных домов предусмотрена регистрация земельного участка и возводимого жилого дома в залог в пользу участников долевого строительства.

В случае участия в долевом строительстве участника накопительно-ипотечной системы для защиты интересов государства предлагается внести изменения в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в части распространения правил об ипотеке на права требования на объекты незавершенного строительства, если возведение данных объектов осуществляется с использованием средств накоплений, учтенных на именных накопительных счетах военнослужащих-участников накопительно-ипотечной системы.

2. (Слайд № 8) Изменения в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», определяющие особенности регистрации ипотеки в пользу Российской Федерации при совершении сделок с использованием целевых жилищных займов.

Действующей редакцией Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (статья 43) предусмотрено, что имущество, заложенное в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующий залогодержатель - банк), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства (последующий залогодержатель – Российская Федерация в лице Федерального управления НИС).

Учитывая, что совместное финансирование сделки банком и федеральным органом исполнительной власти влечет возникновение ипотеки в силу закона одновременно у банка и у уполномоченного федерального органа, статья 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» дополняется новой частью 4, предусматривающей, что жилое помещение, приобретенное или построенное с использованием средств целевого жилищного займа, считается находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности на это жилое помещение, при этом требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований указанного кредитора.

Справочно:

Согласно действующему законодательству, гарантией защиты интересов Российской Федерации при приобретении жилья военнослужащими-участниками НИС с привлечением средств ипотечного кредита является последующий договор об ипотеке в пользу Российской Федерации, регистрация которого осуществляется на основании совместного заявления военнослужащего (залогодателя) и Федерального управления НИС (залогодержателя) в течение 6 месяцев после государственной регистрации договора приобретения жилого помещения.

В результате проводимого эксперимента выяснилось, что подобная схема регистрации последующей ипотеки сложно реализуема на практике по следующим причинам:

1) последующая ипотека – редко встречающийся вид обременения, в связи с чем у сотрудников территориальных органов государственной регистрации возникают дополнительные вопросы, и увеличивается срок прохождения документов при регистрации.

2) военнослужащие, приобретающие жилье не по месту прохождения военной службы (по результатам эксперимента – около 50%) не успевают осуществить за время отпуска все действия, связанные с оформлением и регистрацией документов, необходимых для приобретения жилья.

Учитывая это, они не успевают во время отпуска зарегистрировать договор последующей ипотеки (постановлением Правительства Российской Федерации от 29.01.2007г. № 51 установлен временной интервал для регистрации последующей ипотеки – 6 месяцев с момента регистрации права собственности, при этом для регистрации последующей ипотеки необходимо личное присутствие залогодателя или его представителя по доверенности, что не всегда представляется возможным).

Такая практика в отношении Российской Федерации создает дополнительные риски, связанные с невозвратом средств целевого жилищного займа, не обеспеченного последующим договором ипотеки.

Применительно к военнослужащим подобная схема приводит к дополнительным финансовым и временным издержкам.

3) В связи с тем, что в настоящее время вопрос создания филиалов Федерального управления накопительно-ипотечной системы находится только в стадии обсуждения, на местах интересы Федерального управления при регистрации последующей ипотеки на приобретаемое жилье представляют сотрудники кредитующей организации по доверенности, выданной ФГУ. Таким образом, максимальное упрощение схемы регистрации последующей ипотеки является в настоящее время абсолютно необходимым.

Кроме того, вносятся изменения, позволяющие защитить права Российской Федерации в случаях участия военнослужащего в долевом строительстве жилья, а также изменения распространяющие правила об ипотеке недвижимого имущества на залог прав требования, вытекающих из договора долевого участия в строительстве.

(Слайд № 9) Также вносятся в законодательство и другие изменения в части совершенствования накопительно-ипотечной системы:

1. Разрешено использование средств целевых жилищных займов участниками накопительно-ипотечной системы для оплаты расходов при оформлении сделки по приобретению жилого помещения и страхования рисков в соответствии с условиями соответствующих договоров или закладной.

2. Расширены основания использования накоплений для жилищного обеспечения участниками накопительно-ипотечной системы, в частности военнослужащими, продолжительность военной службы которых составила 20 лет в льготном исчислении, а также уволенными с военной службы по состоянию здоровья и признанными не годными к военной службе – вне зависимости от продолжительности службы.

3. Уточнены категории военнослужащих, имеющих право на участие в накопительно-ипотечной системе.

4. Предусмотрены меры, направленные на повышение эффективности инвестирования накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих.

С учетом результатов проводимого эксперимента разработан проект постановления Правительства Российской Федерации «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 г. № 655», которым будут утверждены Правила предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов и Правила оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих. В настоящее время проект постановления согласован с заинтересованными органами исполнительной власти и направлен для получения юридической экспертизы в Минюст России.

Принятые к настоящему времени меры организационного характера и подготовленные нормативные правовые акты позволят повысить эффективность функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и обеспечить начиная с 2008 года её работу в штатном режиме.