

МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СЛУЖБА РАСКВАРТИРОВАНИЯ И ОБУСТРОЙСТВА
МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное учреждение
«Федеральное управление накопительно-ипотечной системы
жилищного обеспечения военнослужащих»



НАКОПИТЕЛЬНО-ИПОТЕЧНАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ

МЕТОДИЧЕСКАЯ БРОШЮРА

*Под общей редакцией
начальника Службы расквартирования и обустройства
Министерства обороны Российской Федерации
А.В.Гребенюка*

Москва 2007

Редакционный совет:

А.Н. Рыльский (председатель редакционного совета), начальник Федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», кандидат экономических наук; **А.В. Новиков**, заместитель директора Департамента экономики программ обороны и безопасности Минэкономразвития России; **А.В. Попова**, статс-секретарь-заместитель Министра экономического развития и торговли Российской Федерации, кандидат экономических наук; **А.Н. Семеняка**, генеральный директор открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Авторский коллектив:

С.М. Усачев (руководитель авторского коллектива); **С.В. Бессонов**; **А.Е. Дашко**; **А.М. Кандыбенко**; **В.И. Лавренюк**; **В.Ю. Мордвина**; **С.А. Чернышева**; **О.Д. Шитова**.

Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих. Методическая брошюра.

Методическая брошюра разработана и издана во исполнение совместного приказа Министра обороны Российской Федерации и Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 9 марта 2007 года №109/83, одобрена Межведомственной рабочей группой по проведению эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Методическая брошюра составлена с целью разъяснения порядка и условий участия в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения офицерам — выпускникам высших военно-учебных заведений начиная с 1 января 2005 года, офицерам, призванным или поступившим в добровольном порядке на военную службу из запаса и заключившим первые контракты после 1 января 2005 года, прапорщикам (мичманам), заключившим первые контракты о прохождении военной службы после 1 января 2005 года, курсантам высших военно-учебных заведений, сержантам и старшинам, солдатам и матросам, заключившим второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 года.

В брошюре раскрывается механизм участия личного состава армии, флота, правовых органов и органов безопасности в накопительно-ипотечной системе.

1. Общие положения

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации, данного на совещании в Министерстве обороны Российской Федерации 23 марта 2004 года, о переходе с 1 января 2005 года к накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих с учетом рыночных условий развития экономики страны, Минэкономразвития России при участии Минобороны России и других заинтересованных федеральных органов исполнительной власти был разработан и в установленном порядке принят Федеральный закон от 20 августа 2004 года №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (далее - Федеральный закон).

Данный Федеральный закон устанавливает правовые, организационные, экономические и социальные основы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Закон предоставляет возможность приобретения военнослужащим жилья в собственность с использованием инструментов ипотечного кредитования в любое время по истечении трех лет участия в накопительно-ипотечной системе, не дожидаясь окончания срока службы.

Порядок обеспечения жилыми помещениями военнослужащих в настоящее время определен Федеральным законом от 27 мая 1998 года № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих».

При этом военнослужащим, которые являются участниками накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее - участники накопительно-ипотечной системы), выделяются денежные средства на приобретение жилых помещений в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Если военнослужащий - участник накопительно-ипотечной системы не приобретает жилье в период прохождения военной службы или по ее окончании, он имеет право при возникновении права на использование накоплений, учтенных на его именном накопительном счете, получить накопленные средства и использовать их по своему усмотрению, как на приобретение жилья, так и на иные цели.

Размеры ежегодных начислений на именные накопительные счета участников накопительно-ипотечной системы не зависят от количества членов семьи военнослужащего, его должности, воинского звания и региона прохождения военной службы, наличия ученой степени и других факторов. Накопления для жилищного обеспечения законодательно попадают под определение одного из видов довольствия военнослужащего наряду с денежным, вещевым и продовольственным, при расчете которых не учитывается состав семьи.

1.1. Обеспечение функционирования накопительно-ипотечной системы

Указом Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. № 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» на Министерство обороны Российской Федерации возложены функции уполномоченного федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее – уполномоченный федеральный орган).

Для реализации Министерством обороны Российской Федерации функций уполномоченного федерального органа в его ведении создано федеральное государственное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – Федеральное управление).

Федеральное управление в установленном законом порядке зарегистрировано 8 июня 2006 г.

В соответствии с уставной деятельностью Федеральное управление взаимодействует со всеми заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, ведет именные накопительные счета, обеспечивает инвестирование средств жилищных накоплений, предоставляет военнослужащим целевые жилищные займы и накопления, осуществляет

перечисление средств в счет погашения ипотечных кредитов. Федеральное управление участвует в разработке проектов нормативных правовых актов, связанных с функционированием накопительно-ипотечной системы (далее - НИС), а также учебных и методических материалов по информированию участников программы о рынке жилья.

В соответствии с Федеральным законом приняты нормативно-правовые акты по отдельным направлениям функционирования НИС (Приложение 4).

1.2. Участие военнослужащих в накопительно-ипотечной системе

В статье 9 Федерального закона установлены:

- категории военнослужащих, которые могут быть участниками НИС (пункт 1);
- основания для включения военнослужащего в реестр участников НИС (пункт 2);
- основания для исключения военнослужащего из реестра участников НИС (пункт 3);
- специальное правило о передаче сведений из одного реестра участников НИС в другой при переводе военнослужащего из одного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, в другой федеральный орган исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба (пункт 4);
- обязанность федерального органа исполнительной власти, в котором участник НИС проходит военную службу, по уведомлению участника НИС о включении его в реестр участников НИС и об открытии именного накопительного счета участника или об исключении его из реестра участников и о закрытии именного накопительного счета участника (пункт 5).

Реестр участников НИС представляет собой перечень участников НИС и сведений о них. Реестр формируется и ведется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2005 г. №89 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба» (далее – Правила).

1.2.1. К участникам НИС относятся следующие военнослужащие:

1) лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования и получившие в связи с этим первое воинское звание офицера начиная с 1 января 2005 года, при этом указанные лица, заключившие первые контракты о прохождении военной службы до 1 января 2005 года, могут стать участниками, изъявив такое желание;

2) офицеры, призванные на военную службу из запаса или поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса и заключившие первый контракт о прохождении военной службы начиная с 1 января 2005 года;

3) прапорщики и мичманы, общая продолжительность военной службы по контракту которых составит три года начиная с 1 января 2005 года, при этом указанные лица, заключившие первые контракты о прохождении военной службы до 1 января 2005 года, могут стать участниками, изъявив такое желание;

4) сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 года, изъявившие желание стать участниками НИС.



1.2.2. Основания для включения военнослужащего федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, **в реестр участников НИС**, а также **даты возникновения оснований** представлены в Таблице 1.

Таблица 1. Основания и даты возникновения оснований для включения в реестр.

Категория военнослужащих	Основание для включения военнослужащего в реестр участников НИС:	Дата возникновения основания для включения военнослужащего в реестр участников НИС
лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 2005 года	получение первого воинского звания офицера	дата приказа о присвоении первого воинского звания офицера
офицеры, призванные на военную службу из запаса или поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса	заключение первого контракта о прохождении военной службы	дата приказа, в котором объявлено о вступлении в силу первого контракта о прохождении военной службы
прапорщики и мичманы, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 2005 года	общая продолжительность их военной службы по контракту три года	дата достижения 3 лет общей продолжительности их военной службы по контракту
сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 года	в письменной форме обращение об их включении в реестр участников НИС	дата достижения 3 лет общей продолжительности их военной службы по контракту
лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования начиная с 1 января 2005 года и заключившие первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 года		
прапорщики и мичманы, общая продолжительность военной службы которых составит три года начиная с 1 января 2005 года, если они заключили первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 года		
военнослужащие, являющиеся участниками НИС, которые переводятся из федерального органа исполнительной власти		дата зачисления в федеральный орган исполнительной власти, в который они переведены (см. пункт 13 Правил)

1.2.3. Согласно статье 9 Федерального закона **основанием для исключения военнослужащего из реестра** участников НИС является:

- увольнение с военной службы;
- исключение из списков личного состава воинской части в связи с его смертью (гибелью), признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим.

Датой возникновения основания для исключения военнослужащего из реестра в этом случае будет являться:

- для военнослужащего, уволенного с военной службы, - дата исключения из списков личного состава воинской части;
- для военнослужащего, умершего (погибшего), признанного в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявленного умершим, - дата исключения из списков личного состава воинской части.

Регистрирующий орган на основании полученных документов вносит в реестр запись об исключении военнослужащего из реестра с указанием реквизитов этих документов и направляет в порядке, предусмотренном законодательством:

- военнослужащему или членам его семьи - уведомление об исключении военнослужащего из реестра;
- в уполномоченный федеральный орган - сведения об исключении военнослужащего из реестра по форме, утверждаемой уполномоченным федеральным органом.

Сведения об исключении военнослужащего из реестра вносятся в личную карточку участника НИС.

1.2.4. В случае перевода военнослужащего из одного федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, в другой федеральный орган исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, сведения об участнике НИС должны быть переданы в реестр участников НИС того федерального органа исполнительной власти, в который военнослужащий переведен для дальнейшего прохождения военной службы.

1.2.5. Федеральный орган исполнительной власти, в котором участник НИС проходит военную службу, в письменной форме уведомляет военнослужащего о включении его в реестр участников НИС и об открытии именного накопительного счета участника или об исключении его из реестра участников НИС и о закрытии именного накопительного счета участника.

1.2.6. Военнослужащим, имеющим право на добровольное вступление в НИС, для того, чтобы воспользоваться этим правом, следует написать рапорт на имя командира своей воинской части.

При этом выпускники высших военно-учебных заведений, окончившие вузы после 1 января 2005 года и заключившие первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 года, пишут рапорт на командира воинской части, в которую назначены на должность (в чье распоряжение зачислены) приказом руководителя федерального органа исполнительной власти, в котором законом предусмотрена военная служба.

Рапорт на включение в реестр участников накопительно-ипотечной системы

Командиру воинской части _____

РАПОРТ

Прошу включить меня, _____
(воинское звание, фамилия, имя, отчество)

_____, в реестр участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

С правами и обязанностями участника накопительно-ипотечной системы, установленными Федеральным законом от 20 августа 2004 г. №117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», ознакомлен.

(должность, воинское звание, подпись, фамилия, инициалы)

(дата)

На основании данных личной карточки регистрирующим органом оформляется уведомление о включении военнослужащего в реестр участников НИС.

При получении уведомления о включении в реестр участников НИС военнослужащий расписывается за правильность указанных в нем сведений, а регистрационный номер из уведомления заносится в личную карточку военнослужащего.

При этом проверяется соответствие сведений, содержащихся в уведомлении, сведениям, содержащимся в личном деле военнослужащего.

В случае соответствия этих сведений личная карточка участника приобщается к личному делу военнослужащего.

В случае несоответствия этих сведений в регистрирующий орган направляется таблица изменений по форме и в порядке, установленными федеральными органами исполнительной власти.

В соответствии с присвоенным регистрационным номером **в уполномоченном федеральном органе** открывается **именной накопительный счет**, на который будут перечисляться денежные средства.

1.3. Именные накопительные счета военнослужащих

Основания для открытия и закрытия именных накопительных счетов участников НИС установлены в статье 13 Федерального закона.

Основанием для открытия именованного накопительного счета участника НИС является внесение сведений о нем в реестр участников НИС.

Начисление денежных средств на именной накопительный счет производится ежемесячно, начиная с даты возникновения оснований для включения в реестр участников НИС.

Именной накопительный счет участника НИС закрывается и участие военнослужащего в накопительно-ипотечной системе прекращается в следующих случаях:

- после увольнения участника НИС с военной службы;
- при исключении участника НИС из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим (ст. 12 Федерального закона).

Порядок использования накопленных средств после закрытия именного накопительного счета участника НИС определяется Правительством Российской Федерации. Возможны следующие варианты использования этих средств:

- при увольнении участника НИС в случае, если он в период прохождения военной службы приобрел жилье за счет части накоплений с использованием целевого жилищного займа и произвел погашение указанного займа, то есть в случае возникновения у него оснований для использования накоплений, предусмотренных статьей 10 Федерального закона, ему предоставляется остаток денежных накоплений с именного накопительного счета, а сам счет закрывается.

Предоставление участнику НИС остатков денежных накоплений и закрытие именного накопительного счета участника НИС в этом случае уполномоченный федеральный орган обеспечивает:

- по решению об исключении участника из реестра участников НИС, принятому федеральным органом исполнительной власти, в котором участник НИС проходил военную службу;

- на основании его рапорта (заявления).

- именной накопительный счет участника НИС закрывается, а сумма накопленных взносов и иных учтенных на именном накопительном счете участника поступлений подлежит возврату в федеральный бюджет в случае досрочного увольнения участника накопительно-ипотечной системы с военной службы (когда отсутствуют основания, предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 10 Федерального закона), а именно:

- общая продолжительность военной службы составила менее двадцати лет;

- увольнение военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого составляла десять лет и более, было произведено не по

одному из следующих оснований:

- а) по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;
- б) по состоянию здоровья - в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным или ограниченно годным к военной службе;
- в) в связи с организационно-штатными мероприятиями;
- г) по семейным обстоятельствам, предусмотренным законодательством Российской Федерации о воинской обязанности и военной службе.

1.4. Формирование накоплений для жилищного обеспечения

Формирование накоплений для жилищного обеспечения определяется статьей 5 Федерального закона.

Накопления для жилищного обеспечения формируются за счет следующих источников:

- учитываемые на именных накопительных счетах участников НИС поступающие накопительные взносы за счет средств федерального бюджета;
- доходы от инвестирования накоплений для жилищного обеспечения;
- иные поступления, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

Размер накопительного взноса на одного участника НИС устанавливается федеральным законом о федеральном бюджете на год внесения накопительного взноса в размере не менее чем накопительный взнос, полученный путем индексации фактически начисленного и перечисленного накопительного взноса предыдущего года с учетом уровня инфляции, предусмотренного прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на очередной год.

В связи со значительным ростом цен на жилье в последние годы по инициативе Службы расквартирования и обустройства при подготовке

проекта федерального бюджета на 2007 год Минобороны России совместно с Минфином России и Минэкономразвития России были приняты меры по обеспечению сохранения покупательной способности накопительных взносов военнослужащих. Благодаря поддержке Президента Российской Федерации удалось увеличить размер накопительного взноса на 2007 год почти в два раза (с 44,3 тыс. рублей, предусмотренных первоначально в проекте федерального бюджета на 2007 г., до 82,8 тыс. рублей, утвержденных в федеральном бюджете на 2007 г.).

Учитывая, что ежегодный накопительный взнос индексируется по уровню инфляции, принятое решение позволило также увеличить взносы на последующие годы.

Год	Размер ежегодного накопительного взноса (тыс. руб.)
2005	37,0
2006	40,6
2007	82,8
Размеры накопительных взносов, установленные перспективным финансовым планом на последующие три года	
2008	89,9
2009	96,3
2010	102,8

Накопительные взносы, перечисляемые из федерального бюджета на одного участника НИС, учитываются на именном накопительном счете участника НИС в течение всего периода его военной службы в соответствии с утверждаемыми Правительством Российской Федерации правилами функционирования накопительно-ипотечной системы.

Денежные средства, учтенные на именном накопительном счете, ежеквартально пополняются за счет инвестиционного дохода. По состоянию на 1 апреля 2007 года общий доход от инвестирования накоп-

лений десятью управляющими компаниями за период доверительного управления (с сентября 2006 года) составил 130,1 млн. рублей.

При этом среднегодовая доходность от инвестирования накоплений составила 22,5% годовых.

Таким образом, результаты доверительного управления позволили не только защитить от обесценивания жилищные накопления военнослужащих, но и обеспечить их прирост.

Справочно:

По состоянию на 1 апреля 2007 года доход от доверительного управления средствами военнослужащего, подавшего рапорт на включение в НИС в январе 2005 года, составил 9,2 тыс. руб. (при сумме накоплений 95,2 тыс. руб.)

По состоянию на 1 апреля 2007 года доход от доверительного управления средствами военнослужащего, подавшего рапорт на включение в НИС в январе 2006 года, составил 4,4 тыс. рублей (при сумме накоплений 57,9 тыс. рублей).

Соответственно, сумма накоплений и сумма дохода от инвестирования, учитываемые на именном накопительном счете военнослужащего, напрямую зависят от времени написания рапорта на вступление в НИС.

1.5. Реализация права на приобретение жилья участниками накопительно-ипотечной системы

В соответствии со статьей 4 Федерального закона реализация права на жилье участниками НИС осуществляется посредством:

- формирования накоплений для жилищного обеспечения на именных накопительных счетах участников НИС и последующего использования этих накоплений для приобретения жилья;
 - предоставления целевого жилищного займа;
 - выплаты по решению федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, за счет средств федерального бюджета, выделяемых соответствующему федеральному органу исполнительной власти, в размере и в порядке, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения, учтенные на именном накопительном счете участника НИС, до расчетного размера денежных средств, которые мог бы накопить участник НИС в период от даты предоставления таких средств до даты, когда общая продолжительность его военной службы в календарном исчислении (далее - общая продолжительность военной службы) могла бы составить двадцать лет (без учета дохода от инвестирования).

Выплата денежных средств, указанных в пункте 3 части 1 статьи 4 Федерального закона, по решению федерального органа исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, производится нуждающимся в улучшении жилищных условий:

- участникам НИС, указанным в пункте 2 статьи 10 Федерального закона, при общей продолжительности военной службы от 10 до 20 лет;
- членам семей участников НИС в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 12 Федерального закона.

Выплаты денежных средств, указанных в пункте 3 части 1 статьи 4 Федерального закона, производятся федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба, в трехмесячный срок начиная со дня поступления в соответствующий федеральный орган исполнительной власти заявления в письменной форме от участника НИС или членов семьи участника НИС с просьбой о получении выплаты.

1.5.1. Целевой жилищный заем

Целевой жилищный заем - денежные средства, предоставляемые участнику НИС на возвратной и в установленных Федеральным законом случаях безвозмездной или возмездной основе уполномоченным федеральным органом:

- для приобретения жилого помещения или жилых помещений под залог приобретаемых жилого помещения или жилых помещений;
- для погашения (внесения) первоначального взноса при получении ипотечного кредита и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту.

Каждый участник накопительно-ипотечной системы не менее чем через три года после его включения в накопительно-ипотечную систему имеет право на заключение с уполномоченным федеральным органом договора целевого жилищного займа.

При этом средства, учтенные на именном накопительном счете, идут на погашение первоначального взноса при получении ипотечного кредита (займа).

1.5.2. Возникновение права на использование накоплений

Нормами статьи 10 Федерального закона регламентировано возникновение права на использование накоплений, учтенных на именном накопительном счете участника НИС.

Основаниями для возникновения права на использование накоплений, учтенных на именном накопительном счете участника НИС, в соответствии с Федеральным законом являются:

- общая продолжительность военной службы 20 лет и более;
- увольнение военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого составляет 10 лет и более:
 - а) по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;
 - б) по состоянию здоровья - в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным или ограниченно годным к военной службе;

- в связи с организационно-штатными мероприятиями;
- по семейным обстоятельствам, предусмотренным законодательством Российской Федерации о воинской обязанности и военной службе;
- исключение участника НИС из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим.

1.5.3. Права и обязанности участников накопительно-ипотечной системы

В статье 11 Федерального закона установлены права и обязанности участников НИС.

1. Участник НИС имеет право:

1) приобрести в собственность жилое помещение или жилые помещения за счет средств, накопленных на именном накопительном счете участника НИС, и дополнительных денежных средств, предусмотренных частью 1 статьи 4 Федерального закона, после возникновения права на их использование;

2) приобрести в собственность жилое помещение или жилые помещения с использованием целевого жилищного займа и (или) ипотечного кредита в порядке и на условиях, которые определены статьями 14 и 15 Федерального закона;

3) ежегодно получать в федеральном органе исполнительной власти, в котором проходит военную службу, сведения о средствах, учтенных на его именном накопительном счете;

4) использовать средства в размере накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на его именном накопительном счете, для погашения ранее полученного целевого жилищного займа;

5) использовать средства, накопленные на его именном накопительном счете, в случаях, предусмотренных статьей 10 Федерального закона, для улучшения жилищных условий или иных целей.

2. Участник НИС обязан:

1) вернуть предоставленный целевой жилищный заем в случаях и в порядке, которые определены комментируемым Федеральным законом;

2) уведомить уполномоченный федеральный орган о своем решении в отношении средств, накопленных на его именном накопительном счете, при увольнении с военной службы.

3. Использование участником НИС денежных средств в размере накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника НИС, в соответствии с положениями части 1 статьи 11 Федерального закона **является исполнением государством своих обязательств по жилищному обеспечению военнослужащего.**

Право военнослужащего на участие в накопительно-ипотечной системе и получение целевого жилищного займа для приобретения жилья с использованием ипотечного кредитования не зависит от его жилищных условий и семейного положения. При этом площадь приобретаемой квартиры зависит только от размера целевого жилищного займа (в том случае, если участник не использует собственные средства).

1.5.4. Особенности погашения целевого жилищного займа

Статьей 15 Федерального закона установлены следующие особенности погашения целевого жилищного займа:

1. Погашение целевого жилищного займа осуществляется уполномоченным федеральным органом при возникновении у получившего целевой жилищный заем участника НИС следующих оснований (указанных в статье 10 Федерального закона):

- общая продолжительность военной службы у участника НИС превысила двадцать лет;
- произошло увольнение военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого составляет десять лет и более:
 - а) по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;
 - б) по состоянию здоровья - в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным или ограниченно годным к военной службе;
 - в) в связи с организационно-штатными мероприятиями;
 - г) по семейным обстоятельствам, предусмотренным законо-

- дательством РФ о воинской обязанности и военной службе;
- участник накопительно-ипотечной системы исключен из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим.

Целевой жилищный заем, полученный участником НИС, исключенным из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим, засчитывается в счет обязательств государства перед участником и не подлежит возврату членами его семьи. В этом случае погашение целевого жилищного займа также осуществляется уполномоченным федеральным органом.

Члены семьи участника НИС, исключенного из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим, и использовавшего целевой жилищный заем для получения ипотечного кредита, могут принять на себя его обязательства по указанному ипотечному кредиту. В случае, если кредитный договор переоформляется на лицо, принявшее на себя обязательства участника НИС, это лицо получает право на продолжение погашения ипотечного кредита за счет начислений на именной накопительный счет участника НИС до даты, указанной в договоре предоставления целевого жилищного займа на погашение обязательств по ипотечному кредиту. В этом случае именной накопительный счет участника закрывается с 1-го числа месяца, следующего за днем, указанным в договоре предоставления целевого жилищного займа на погашение обязательств по ипотечному кредиту.

2. Как уже говорилось ранее, предоставляемый целевой жилищный заем является беспроцентным (в случае наступления у военнослужащего оснований для его погашения, указанных в пунктах 1 и 2 статьи 10 Федерального закона). Но в случае досрочного увольнения участника НИС с военной службы по иным основаниям (кроме указанных в пунктах 1 и 2 статьи 10 Федерального закона), начиная со дня увольнения по

целевому жилищному займу начисляются проценты по ставке, установленной договором о предоставлении целевого жилищного займа. При этом уволившийся участник НИС обязан в срок, не превышающий 10 лет, ежемесячными платежами:

- возратить выплаченные уполномоченным федеральным органом суммы в погашение целевого жилищного займа;
- уплатить проценты по этому займу.

Процентный доход по целевому жилищному займу является доходом от инвестирования. Проценты начисляются на сумму остатка задолженности по целевому жилищному займу.

3. Целевой жилищный заем может погашаться досрочно. При продолжении прохождения участником НИС военной службы по контракту после погашения целевого жилищного займа начисления на именной накопительный счет участника НИС производятся на общих основаниях.

2. Эксперимент по ипотечному кредитованию военнослужащих

2.1. Цели и задачи проведения эксперимента

В 2007 г. проводится эксперимент по ипотечному кредитованию с привлечением ограниченного числа военнослужащих, включенных в реестр участников НИС в 2005 г.

Основными целями эксперимента являются:

- 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.

Основными задачами эксперимента являются:

- оптимизация накопительно-ипотечной системы, обеспечивающей доверие военнослужащих и общества;
- минимизация затрат при оформлении приобретаемого с помощью ипотечного кредита жилья;
- оценка состояния рынка жилья, его доступности для военнослужащих;
- разработка специального кредитного продукта, оптимального для военнослужащих.

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» (далее – Постановление).

По результатам эксперимента будет подготовлен проект постановления Правительства Российской Федерации об утверждении документов, регулирующих вопросы предоставления целевых жилищных займов участникам НИС начиная с 2008 года с последующим его внесением в Правительство Российской Федерации в установленном порядке на утверждение.

С учетом результатов эксперимента будут подготовлены также предложения по внесению изменений в Федеральный закон и другие законодательные акты Российской Федерации.

2.2. Право на участие в эксперименте

Право на участие в эксперименте имеют военнослужащие, включенные в реестр участников накопительно-ипотечной системы, у которых основания для включения в реестр возникли в 2005 году. Федеральные органы исполнительной власти по согласованию с Федеральным управлением накопительно-ипотечной системы принимают решение об участии военнослужащих в эксперименте на основании их рапортов.

2.3. Условия получения целевого жилищного займа участником эксперимента

Для военнослужащих – участников эксперимента, вступивших в НИС в 2005 году, в соответствии с Федеральным законом основания для использования накоплений должны были возникнуть только после трех лет участия в НИС, считая от даты вступления, то есть в 2008 году, но при проведении эксперимента для его участников было сделано исключение.

Целевой жилищный заем предоставляется участнику эксперимента в 2 этапа за счет средств различных источников:

- на первом этапе - за счет средств федерального бюджета, предусмотренных на проведение эксперимента (далее - средства федерального бюджета);
- на втором этапе (после расчетной даты) - за счет накоплений для жилищного обеспечения, учитываемых на именном накопительном счете участника эксперимента, в соответствии со статьей 14 Федерального закона.

2.4. Методика расчета погашения займа для участников эксперимента

Для участников эксперимента по ипотечному кредитованию в бюджете 2007 года предусмотрены средства в объеме 100 млн. рублей, которые будут направлены на оплату первоначальных взносов при получении ими ипотечных кредитов, а также на погашение обязательств по кредиту до даты достижения военнослужащим трех лет участия в системе (расчетная дата). По достижении трех лет участия военнослужащего в системе эти средства будут погашены за счет накоплений, учтенных на его накопительном счете.

Размер средств федерального бюджета, предоставляемых участнику эксперимента, определяется исходя из размера первоначального взноса, исчисляемого как сумма законодательно утвержденных накопительных взносов за 2005-2007 годы ($37\ 000 + 40\ 600 + 82\ 800 = 160\ 400$ рублей), а также размера ежемесячных платежей по ипотечному кредиту до расчетной даты (до наступления 3-х лет участия в НИС), исчисленных как $1/12$ размера законодательно утвержденного накопительного взноса на 2007 год ($82\ 800 : 12 = 6\ 900$ рублей).

В дальнейшем погашение Министерством обороны Российской Федерации обязательств участника НИС по ипотечному кредиту будет производиться ежемесячно в размере, обозначенном в кредитном договоре, но сумма платежа не может составлять более $1/12$ накопительного взноса, установленного федеральным бюджетом на год осуществления платежей.

2.5. Порядок предоставления целевого жилищного займа

Целевой жилищный заем предоставляется участникам эксперимента в соответствии с Правилами предоставления целевых жилищных займов (далее – Правила), утвержденными Постановлением.

2.5.1. Федеральное управление на основании сведений об участниках эксперимента, представленных федеральными органами исполнительной власти, предоставляет участникам эксперимента по 3 экземпляра договора целевого жилищного займа и информационные письма, в которых указываются:

- сведения о размере первоначального взноса, рассчитанном в соответствии с пунктом 7 Правил;
- размер ежемесячных платежей по ипотечному кредиту, рассчитанный в соответствии с пунктом 7 Правил;
- предельный период, на который может быть предоставлен целевой жилищный заем;
- иные сведения, необходимые для получения целевого жилищного займа участником эксперимента.

2.5.2. Участник эксперимента для получения целевого жилищного займа представляет в Федеральное управление следующие документы:

- оригинал договора целевого жилищного займа, оформленный и подписанный участником эксперимента (3 экземпляра);
- копию договора ипотечного кредита, заверенную кредитной организацией;
- копию договора об открытии банковского счета с ограниченным режимом пользования (заверенную кредитной организацией), которым предусматривается возврат кредитной организацией Федеральному управлению первоначального взноса без распоряжения участника эксперимента в случае неосуществления в течение 6 месяцев государственной регистрации права собственности участника эксперимента на жилое помещение (жилое помещение).

2.5.3. Федеральное управление в течение 7 рабочих дней с даты получения указанных документов принимает решение о заключении договора целевого жилищного займа и осуществляет перечисление средств федерального бюджета на погашение первоначального взноса при получении ипотечного кредита на счет с ограниченным режимом пользования или принимает решение об отказе в заключении договора

целевого жилищного займа и возвращает документы с указанием причины отказа.

Причиной отказа может быть представление не всех документов, указанных в пункте 2 Правил предоставления целевых жилищных займов, либо их несоответствие требованиям данных Правил.

3. Приобретение жилья с использованием кредитных средств

3.1. Основные вопросы, связанные с приобретением жилья и оформлением кредита (займа)

В связи с возникновением большого количества вопросов у военнослужащих представляется целесообразным в начале этой главы сделать следующие разъяснения:

- кредит (или заем) предоставляется на приобретение жилья, а именно:
 - комнат в коммунальных квартирах;
 - квартир в многоквартирных домах;
 - жилых домов с земельными участками.

То есть кредит будет выдан после рассмотрения документов на конкретное жилое помещение, а не наличными на руки военнослужащему.

Типовые требования к приобретаемому жилому помещению приведены в Приложении 2;

- в зависимости от выбранной военнослужащим кредитующей организации коммерческий банк будет оформлять с ним кредитный договор, а Региональный оператор ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – Региональный оператор АИЖК) – договор займа. Жилье приобретается по договору купли-продажи, заключаемому между продавцом и покупателем квартиры – участником НИС. Ни кредитная организация, ни Федеральное управление не являются сторонами сделки купли-продажи. Жилое помещение становится собственностью военнослужащего с момента государственной регистрации договора купли-продажи и права собственности в территориальном органе Федеральной регистрационной службы;

- право собственности военнослужащего на приобретенное жилье подтверждается полученным в территориальном органе Федеральной регистрационной службы свидетельством о праве собственности. Но необходимо помнить о том, что жилье будет находиться в залоге как у

кредитующей организации (на сумму выданного кредита до момента его погашения), так и у Российской Федерации в лице Министерства обороны (на сумму целевого жилищного займа, то есть 160 400 рублей + ежемесячно выплачиваемая сумма по ипотечному кредиту, до момента погашения займа). Соответственно, с течением времени задолженность военнослужащего перед кредитной организацией будет уменьшаться за счет погашения суммы ипотечного кредита Министерством обороны Российской Федерации, а его задолженность перед государством будет возрастать. Кредитный договор (договор займа) предусматривает возможность досрочного погашения кредита за счет личных средств военнослужащего, но в таком случае ему необходимо будет погасить также задолженность перед Министерством обороны на сумму выплаченных первоначального взноса и обязательств по кредиту (в случае досрочного увольнения военнослужащего без возникновения оснований, предусмотренных пунктами 1 и 2 статьи 10 Федерального закона).

Для подтверждения таких финансовых отношений между сторонами оформляются следующие документы:

- договор целевого жилищного займа (3 экземпляра);
- последующий договор об ипотеке (3 экземпляра);
- кредитный договор (договор займа), регулирующий отношения военнослужащего с кредитующей организацией. К кредитному договору прилагается информационный расчет (график платежей) на текущий год и прогнозные данные на все последующие периоды. Уведомления о платежах на следующий год направляются заемщику после законодательного утверждения размера накопительного взноса на этот год;

- приобретение жилья возможно в любом регионе по выбору военнослужащего. При невозможности присутствия военнослужащего по месту приобретения квартиры осуществлять ее подбор, а также сбор документов по квартире может его доверенное лицо (друзья, родственники). Для осуществления данных операций нотариальная доверенность не требуется. Если возникает необходимость, чтобы доверенное лицо военнослужащего представляло его интересы при совершении ипотечной сделки, с правом подписания всех необходимых договоров, распоряжения денежными средствами и с правом подачи заявления на государственную

регистрацию договора купли-продажи и права собственности на приобретаемое жилье, необходимо будет оформить нотариальную доверенность;

- подбор квартиры военнослужащий может осуществлять как своими силами, так и с помощью риэлтора (на усмотрение военнослужащего – выбранного самостоятельно или рекомендованного кредитной организацией). Оплата услуг риэлтора производится за счет средств военнослужащего;

- частные риэлторы могут предложить воспользоваться услугами определенных оценщиков. Соглашаться на это без согласования с банком нельзя, какими бы выгодными не представлялись цена и условия. Гарантии в том, что оценка будет произведена правильно и устроит банк, в этом случае нет. Если оценщик не согласован с кредитующей организацией, военнослужащий будет вынужден оплатить оценку повторно;

- внесение залога или аванса за выбранную военнослужащим квартиру ее владельцам без согласования с банком (и предварительного представления в банк документов на жилье и проекта авансового (о задатке) договора) может обернуться потерей переданных за квартиру денег, если выяснится, что жилое помещение не соответствует требованиям кредитной организации или на нее наложено какое-либо обременение, или имеется незаконная перепланировка и т.д.;

- страхование военнослужащего как заемщика, а также предмета ипотеки (приобретаемой квартиры) является обязательным при заключении кредитного договора. Выгодоприобретателем (получателем страховой суммы) по договору страхования будет являться кредитующая организация. Более подробно вопросы страхования рассматриваются в Приложении 3. Оплата страховки осуществляется за счет средств военнослужащего;

- военнослужащий может, но не обязан использовать личные денежные средства для приобретения жилья. Возможно как однократное (на увеличение первоначального взноса), так и ежемесячное внесение

собственных средств (при оформлении дополнительного ипотечного или потребительского кредита). Оформление дополнительного ипотечного кредита возможно только в банке, предоставляющем основной ипотечный кредит. При получении дополнительного ипотечного кредита необходимо предоставление справки о доходах военнослужащего (установленного образца для всех органов исполнительной власти) как при рассмотрении заявки на получение кредита, так и ежегодно до перерасчета графика платежей. Оформить дополнительный потребительский кредит возможно как в банке, предоставляющем ипотечный кредит, так и в любом другом по выбору военнослужащего;

- в жилом помещении, являющемся предметом залога, могут быть зарегистрированы как покупатель (военнослужащий), так и члены его семьи (супруг, родители и дети), а по письменному предварительному согласованию с банком, возможно, и другие лица.

3.2. Обращение в кредитующую организацию

Действия военнослужащего:

Документом, подтверждающим участие в НИС, является Информационное письмо участника НИС, установленного образца для всех органов исполнительной власти, поэтому необходимо иметь его на руках при обращении в кредитную организацию.

- Обращаясь за получением кредита, военнослужащему в первую очередь необходимо уточнить и согласовать следующие вопросы:
 - 1) сумму предоставляемого кредита;
 - 2) перечень документов, которые необходимо будет собрать для предоставления в кредитующую организацию;
 - 3) требования кредитующей организации к приобретаемому жилью (квартире или дому), и соответствие подобного военнослужащим жилого помещения этим требованиям. (Примерный список требований к жилому помещению приведен в Приложении 2).

Действия банка (Регионального оператора АИЖК):

При обращении военнослужащего в кредитующую организацию:

- информирует участника о различиях программ ипотечного кредитования (в сокращенном виде приведены в Приложении 1):
 - специальная;
 - стандартная;
- рассчитывает сумму кредита, в соответствии с методикой расчета кредита для военнослужащих в зависимости от выбранной программы кредитования;
- информирует военнослужащего (представителей военнослужащего) в целях своевременного уведомления продавцов квартир об условиях и сроках проведения сделки, а именно о:
 - общей сумме средств на приобретение жилья;
 - порядке оформления кредита;
 - сроках рассмотрения заявки на получение ипотечного кредита;
 - сроках предоставления кредитных и бюджетных средств после принятия решения банком о предоставлении ипотечного кредита на конкретную выбранную военнослужащим квартиру;
 - возможности оформления сделки доверенными лицами военнослужащего;
- сообщает (при оформлении кредита по стандартной программе) о необходимости предоставления документов на военнослужащего и созаемщиков в соответствии с перечнем (подтверждение доходов, свидетельство о заключении брака, документы об образовании, имуществе и т.п.);
- предоставляет необходимый для предоставления в банк перечень документов по военнослужащему, а также по квартире для рассмотрения заявки на получение ипотечного кредита;
- предоставляет перечень компаний-партнеров, оказывающих услуги военнослужащим в рамках данной программы.

Примечание: Данные о сумме и сроке ипотечного кредита, предоставленные кредитной организацией, действительны с первого по последнее число каждого месяца. Если военнослужащий затратит несколько

месяцев на подбор жилья (что вполне может быть и никем не запрещается), следует иметь в виду, что срок и сумма предоставляемого кредита при этом изменяется. Так что лучше всего будет ежемесячно уточнять сумму кредита в банке.

3.2.1. Подбор квартиры

Действия военнослужащего:

Подбор квартиры военнослужащий может осуществлять:

- самостоятельно (с помощью родственников, соседей, друзей)
Военнослужащий самостоятельно подготавливает и предоставляет в банк пакет документов для получения кредита.
Ориентировочный срок оформления документов – до 60 дней.
Затраты на подбор и оформление документов – от 3,0 тыс. рублей;
- с помощью риэлтора (в том числе рекомендованного банком, или Региональным оператором АИЖК)
Риэлтор подготавливает пакет документов.
Срок подготовки документов – от 2 до 30 дней.
Оплата услуг риэлтора – от 10,0 тыс. рублей до 5 % стоимости квартиры.
Аванс (задаток) в подтверждение серьезности намерений (задаток продавцу в счет стоимости квартиры от 10,0 до 50,0 тыс. рублей). О необходимости согласования с банком вопроса внесения аванса (задатка) было сказано выше в начале главы.

Действия банка (Регионального оператора АИЖК):

- оказывает помощь в подборе квартиры:
 - консультирует военнослужащего о порядке проведения сделки купли-продажи;
 - информирует о необходимом для предоставления в банк пакете документов на квартиру;
 - рекомендует возможные варианты поиска квартир;
 - проводит переговоры с продавцами (представителями продавцов) квартир на любом этапе подготовки к сделке;

- информирует участников сделки:
 - о необходимых документах для оформления сделки купли-продажи квартиры;
 - порядке получения документов в государственных учреждениях и сроках действительности справок;
- контролирует сбор документов военнослужащим и продавцом квартиры и своевременное предоставление их в банк;
- предоставляет форму доверенности для участия в сделке доверенных лиц военнослужащего;
- контролирует своевременность оказания услуг партнерами банка (риэлторы, оценщики) в рамках оговоренных ранее условий;
- осуществляет контроль и сопоставляет соответствие стоимости квартиры с размером предоставляемых кредитных и бюджетных средств.

3.2.2. Предоставление документов на выбранную квартиру в банк

Действия военнослужащего:

По факту нахождения жилья участник эксперимента (либо его представитель) предоставляет в банк:

- документы на жилье, необходимые для предварительного одобрения банком предмета ипотеки, а именно:
 - правоустанавливающий документ продавца жилого помещения (договор купли-продажи, договор мены, договор дарения, свидетельство о праве на наследство, договор долевого участия в строительстве, договор приватизации и т.д.);
 - при наличии - правоподтверждающий документ (свидетельство о государственной регистрации права собственности продавца);
 - техническую документацию на жилое помещение из Бюро технической инвентаризации (выписка из технического паспорта, техническая информация, поэтажный план, экспликация);
- при наличии - проект договора аванса (задатка), на подписании которого настаивает продавец (риэлтор, представитель продавца или покупателя).

Примечание: указанные документы предоставляются до внесения собственных денежных средств за выбранное жилье в целях его бронирования.

Действия банка (Регионального оператора АИЖК):

По факту предоставления военнослужащим или его представителями вышеперечисленных документов кредитующая организация выполняет следующие действия:

- выясняет и согласовывает условия сделки:

- при использовании аккредитива - согласие продавца получить денежные средства после регистрации права собственности на имя военнослужащего; (аккредитив - способ расчетов, который является современной и безопасной альтернативой банковским ячейкам – гарантом сохранности средств выступает банк).

Покупатель может быть уверен, что оплата стоимости квартиры будет произведена только после предоставления в банк документов, свидетельствующих об исполнении продавцом своих обязательств (передача прав собственности на жилье);

- при упрощенной схеме расчетов (получение продавцом кредитных средств в день ипотечной сделки):

- кредитные средства продавец квартиры получает после подписания договора купли-продажи, договора поручительства за военнослужащего до момента государственной регистрации сделки купли-продажи и ипотеки квартиры и получения расписки из Федеральной регистрационной службы о приеме договора купли-продажи и документов по квартире на государственную регистрацию. Суть договора поручительства такова: продавец, подписав договор поручительства за заемщика, гарантирует исполнение своих обязательств по государственной регистрации перехода прав собственности на имя покупателя недвижимости, а при нерегистрации сделки купли-продажи – обязуется по данному договору вернуть полученные в банке кредитные средства. Действие договора – до момента получения свидетельства о праве собственности на квартиру на имя военнослужащего;

- 160400 рублей продавец получает после регистрации сделки и предоставления в банк зарегистрированного договора купли-продажи, свидетельства о праве собственности на недвижимое имущество на имя заемщика и расписки в получении денежных средств;

- проверяет комплектность предоставленного пакета документов и информирует участников сделки о недостающих документах на квартиру;
- в случае соответствия предмета залога требованиям кредитующей организации - согласовывает с оценщиком-партнером кредитующей организации дату и время проведения оценки квартиры, срок предоставления отчета об оценке.

3.2.3. Оценка выбранного жилья

Независимый оценщик, согласованный с кредитующей организацией, оценивает квартиру и составляет отчет об оценке.

Срок оценки - до 7 дней; затраты средств военнослужащего - от 0,7 до 5,0 тыс. рублей.

После составления отчета об оценке кредитующая организация направляет участника эксперимента в страховую компанию (выбранную по согласованию с кредитующей организацией) с целью получения предварительного согласия застраховать заемщика и предмет залога.

3.2.4. Оформление страхового полиса

Военнослужащий предоставляет пакет документов в страховую компанию (одобрение страховой компанией заемщика и выбранной квартиры).

Срок оформления полиса - до 7 дней.

При приобретении жилья в кредит обязательным требованием кредитующей организации являются страхование жизни и здоровья покупателя квартиры как заемщика, а также страхование предмета ипотеки (приобретаемой квартиры).

Все военнослужащие застрахованы по обязательному государственному страхованию согласно Федеральному закону № 52 от 28 марта 1998 года «Об обязательном государственном страховании жизни и

здоровья военнослужащих, граждан, призванных на военные сборы, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел Российской Федерации, Государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, сотрудников учреждений и органов уголовно-исполнительной системы и сотрудников федеральных органов налоговой полиции».

В чем заключается разница между обязательным государственным страхованием и страхованием заемщика ипотечного кредита?

Во-первых, выгодоприобретателем при обязательном государственном страховании будет являться сам военнослужащий или его наследники. Тогда как все выплаты по ипотечному страхованию будут произведены в пользу кредитующей организации (банка).

Во-вторых, размер и условия получения страховой премии при государственном страховании и страховании заемщика будут значительно различаться (см. Приложение 3).

Необходимо также отметить следующие важные моменты:

- страхование будет осуществляться военнослужащим за счет собственных средств;
- договор страхования заключается на весь срок кредита в соответствии с кредитным договором;
- если военнослужащий выберет кредит по специальной программе АИЖК, то нужно учитывать, что в течение длительного времени (это будет видно из графика платежей) сумма его задолженности по кредиту будет возрастать, а, соответственно, до определенного момента будет увеличиваться и сумма оплаты страховки. Потом по мере погашения кредита сумма оплаты по страховке будет уменьшаться;
- оплата страховых платежей производится в первый раз при заключении кредитного договора, и затем ежегодно во все последующие годы в соответствии с кредитным договором. То есть военнослужащему при оформлении ипотечного кредита необходимо будет иметь в виду, что указанную в договоре страхования сумму необходимо будет ежегодно изыскать и оплатить до указанного в договоре страхования времени;

- при смене владельца закладной заемщик-военнослужащий уведомляется о необходимости изменения выгодоприобретателя в договоре страхования. При получении такого уведомления военнослужащий обязан обратиться в филиал страховой компании, с которой был заключен договор страхования, и внести необходимые изменения в этот договор. Срок, в течение которого военнослужащий обязан внести эти изменения, указывается в полученном уведомлении, а также в договоре страхования и в кредитном договоре.

3.2.5. Вынесение кредитующей организацией решения о предоставлении кредита

По факту предоставления военнослужащим или его представителями полного пакета документов, необходимого для рассмотрения заявки на получение ипотечного кредита кредитующая организация проверяет комплектность предоставленного пакета документов и правильность заполнения анкеты на получение ипотечного кредита. После этого участник оплачивает комиссию за рассмотрение заявки на выдачу кредита.

Срок принятия банком решения - 1-7 дней; затраты - до 2,0 тыс. рублей.

Действия банка (Регионального оператора АИЖК):

- уведомляет участника эксперимента о решении кредитующей организации о выдаче ипотечного кредита;
- приглашает участника эксперимента на подписание кредитного договора, информационного расчета (графика платежей), договора об открытии банковского (текущего) счета (с ограниченным режимом пользования), договора целевого жилищного займа, последующего договора об ипотеке;
- согласовывает дату проведения ипотечной сделки;
- направляет документы, подписанные участником эксперимента, в Федеральное управление с целью их подписания со стороны Министерства обороны Российской Федерации и обеспечения перечисления на счет участника эксперимента, указанный в договоре об открытии банковского счета, первоначального взноса (160 400 рублей);

- получает подписанные Федеральным управлением договора (целевого жилищного займа и последующий договор об ипотеке).

Примечание: Договор об открытии счета с ограниченным режимом пользования подразумевает, что ни военнослужащий, ни кто-то другой не сможет использовать деньги со счета в иных целях, кроме как на приобретение конкретной квартиры. Деньги наличными военнослужащий на руки не получает. Их получает продавец после подписания договора купли-продажи. Дополнительное соглашение к договору банковского счета предусматривает списание с него денежных средств в счет погашения кредита без дополнительных распоряжений заемщика-военнослужащего, а также возврат Федеральному управлению первоначального взноса (160 400 рублей) в случае неосуществления в течение 6 месяцев государственной регистрации права собственности военнослужащего на приобретаемое жилое помещение.

3.2.6. Осуществление сделки

В день сделки на территории кредитующей организации встречаются продавец, покупатель и их представители (при наличии).

В день сделки подписываются:

- комбинированный договор страхования (заемщиком - участником эксперимента);
- договор купли-продажи, в котором указывается, что жилое помещение частично приобретается за счет кредитных средств (заемщиком - участником эксперимента и продавцом квартиры);
- закладная (участником эксперимента).

После подписания документов по ипотечной сделке стороны (покупатель и продавец или их представители) обращаются в территориальный орган Федеральной регистрационной службы с целью подачи заявления и пакета документов на государственную регистрацию договора купли-продажи и перехода права собственности от продавца к покупателю, ипотеки в силу закона в пользу банка, а также последующей ипотеки в пользу Российской Федерации. Получение письменной расписки в приеме документов территориальным органом Федеральной регистрационной службы является обязательным.

Выдача денежных средств продавцу осуществляется следующим образом:

- первоначальный взнос в размере 160 400 рублей, перечисленный Федеральным управлением, выдается только после регистрации договора купли-продажи и права собственности участника эксперимента и предъявления указанных документов в кредитующую организацию;

- ипотечный кредит:

- при расчетах через аккредитив – зачисляется на счет аккредитива в день ипотечной сделки, а выдача осуществляется после предоставления в банк зарегистрированных документов о собственности на имя военнослужащего;

- при расчетах по упрощенной схеме - после предоставления в банк расписки из территориального органа Федеральной регистрационной службы о приеме документов на государственную регистрацию и оплаты участником эксперимента комиссии за выдачу ипотечного кредита кредитующая организация производит перечисление суммы кредита на счет участника эксперимента, и осуществляется передача денежных средств продавцу жилья.

Дата зачисления денежных средств на банковский счет участника является датой выдачи ипотечного кредита заемщику-военнослужащему, и именно с этой даты возникают обязательства по ипотечному кредиту.

3.2.7. Получение документов из Федеральной регистрационной службы

Военнослужащий в указанное в расписке время получает в территориальном органе государственной регистрации свидетельство о государственной регистрации права собственности и зарегистрированный договор купли-продажи.

После получения указанных документов военнослужащий предоставляет в кредитующую организацию нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации права, оригиналы

договора купли-продажи и свидетельства о регистрации права собственности. По факту предоставления военнослужащим указанных документов банком не позднее одного дня с момента их получения осуществляется перечисление денежных средств на счет продавца недвижимого имущества (первоначальный взнос + кредитные средства при расчетах через аккредитив).

3.2.8. Оформление последующей ипотеки

После получения продавцом квартиры денежных средств и написания расписки в их получении кредитующая организация готовит пакет необходимых документов для передачи их в Федеральное управление (копия свидетельства о государственной регистрации права, копия договора купли-продажи, копия закладной, копия договора купли-продажи) для подписания последующего договора об ипотеке.

По факту получения из Федерального управления подписанного со стороны Министерства обороны последующего договора об ипотеке кредитующая организация и военнослужащий согласовывают дату подачи документов на регистрацию последующей ипотеки недвижимого имущества в территориальный орган Федеральной регистрационной службы.

Кредитующая организация наделена полномочиями представлять интересы Федерального управления по вопросу регистрации последующих договоров об ипотеке и действует на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Зарегистрировать в территориальном органе Федеральной регистрационной службы последующий договор об ипотеке военнослужащий обязан не позднее 6 месяцев с момента получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на квартиру.

Приложение 1

Сравнительная характеристика стандартной и специальной программ ипотечного кредитования

На расчет суммы предоставляемого кредита влияют следующие основные факторы: вид ипотечного кредита, срок, на который он предоставляется, процентная ставка, сумма первоначального взноса и сумма ежемесячных выплат по кредиту.

В настоящее время военнослужащим – участникам эксперимента по ипотечному кредитованию предлагается на выбор два вида ипотечных кредитов:

1. Стандартный (банковский) ипотечный кредит

Расчет суммы кредита в данном случае будет производиться исходя из размера ежемесячного платежа, составляющего $1/12$ от накопительного взноса (для 2007 года платежи составят $82\,800 / 12 = 6\,900$ рублей), постоянного в течение всего срока кредита. При увеличении накопительного взноса сумма выплат по кредиту не изменяется, а излишки поступающих денежных средств, возникающие при индексации накопительного взноса, будут накапливаться на именном накопительном счете военнослужащего.

Эти средства передаются управляющим компаниям в доверительное управление для обеспечения их прироста.

Таким образом, по окончании прохождения военной службы участник НИС сможет воспользоваться накоплениями с именного счета для улучшения своих жилищных условий.

Размер стандартного банковского кредита, предоставляемого на срок в 20 лет, составляет (по состоянию на 2007 год при ежемесячном платеже в 6 900 рублей) примерно 600 тыс. рублей.

Общая сумма средств на приобретение квартиры в таком случае будет составлять около 760 400 рублей ($600\,000 + 160\,400$ (сумма кредита + первоначальный взнос)).

Данная программа ипотечного кредитования оптимальна в случае наличия у военнослужащего собственных накоплений.

2. Специальный ипотечный кредитный продукт

Специальный ипотечный кредитный продукт разработан АИЖК с учетом специфики кредитования военнослужащих. Данный вид кредита позволит военнослужащему сразу без доплаты собственных средств приобрести квартиру большей площади. Расчет суммы кредита в данном случае производится исходя из размера всех денежных средств, которые военнослужащий смог бы накопить до предельного возраста нахождения на военной службе (до достижения 45 лет). Процентная ставка по кредиту ежегодно изменяется в зависимости от максимального значения уровня инфляции, ежегодно утверждаемого Законом о федеральном бюджете, а ежемесячные выплаты по кредиту после наступления расчетной даты будут составлять $1/12$ от законодательно утвержденного накопительного взноса текущего года (до наступления расчетной даты ежемесячные выплаты составят $82800/12 = 6900$ рублей).

При выборе данного вида кредита накопления средств на именном накопительном счете военнослужащего, и, соответственно, их инвестирования происходить не будет, так как вся поступающая на именной счет сумма накопительного взноса будет перечисляться в счет погашения обязательства по кредиту.

Размер кредита по специальному ипотечному продукту АИЖК, предоставляемому на срок в 20 лет (по состоянию на июнь 2007 года для участников эксперимента) составляет 1 204 100 рублей. Соответственно, общая сумма средств на приобретение квартиры составит 1 364 500 рублей (1 204 100 + 160 400 (сумма кредита + первоначальный взнос).

В процессе эксперимента АИЖК решило вопрос о предоставлении дополнительного ипотечного кредита (за счет личных средств военнослужащего), который позволяет приобрести квартиру большей стоимости. Дополнительный кредит предоставляется на тот же срок и по той же процентной ставке, что и специальный ипотечный кредит. Размер дополнительного кредита (от 200 до 500 тысяч рублей) рассчитывается, исходя из дохода заемщика.

Приложение 2

Возможные требования к предмету залога (ипотеки), предъявляемые большинством кредитных организаций

Жилое помещение, под которое будет предоставляться ипотечный кредит, должно отвечать следующим условиям и требованиям:

- являться отдельной квартирой либо отдельно стоящим домом (коттеджем для постоянного проживания, заблокированным домом (таунхаузом), либо отдельной комнатой;
- быть подключенным к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения, либо иметь автономную систему жизнеобеспечения;
- иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей, окон и крыши (для квартир на последних этажах).

В случае приобретения жилых помещений во вновь построенных домах либо в сельской местности допускается отсутствие сантехнического оборудования, внутренней отделки на момент его приобретения заемщиком, подключения жилого помещения к центральным системам водоснабжения и газоснабжения при условии оценки жилого помещения независимым оценщиком как объекта, имеющего среднюю либо высокую степень ликвидности.

Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим условиям и требованиям:

- не находиться в аварийном состоянии;
- не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт;
- иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

Право собственности на жилое помещение должно быть подтверждено соответствующими документами (свидетельством о собственности, зарегистрированным договором купли-продажи жилого помещения, договором мены и т.д.), оформленными в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При приобретении отдельно стоящего дома (коттеджа для постоянного проживания, сблокированного дома (таунхауса) должно быть оформлено свидетельство о собственности на землю либо иной документ (договор), подтверждающий права на земельный участок с правом застройки. К документу на землю, которая должна передаваться в залог вместе с домом (коттеджем для постоянного проживания), должен быть приложен кадастровый план земельного участка.

Если земельный участок предоставлен на правах аренды либо иного временного использования с правом застройки, то в договоре обязательно должно содержаться условие о праве арендатора на передачу земли в залог, а срок договора должен быть не менее срока денежного обязательства, установленного кредитным договором, закладной, либо содержать указание на продление договора на новый срок. В случае постройки (приобретения) жилого дома на арендованном земельном участке такой жилой дом в обязательном порядке должен передаваться в залог вместе с залогом права аренды земельного участка.

Передаваемое в ипотеку жилое помещение должно быть свободно от каких-либо ограничений (обременений) прав на нее, в т.ч. прав третьих лиц, за исключением прав членов семьи собственника-залогодателя (статья 292 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

При совершении сделок по приобретению жилых помещений между родственниками, как правило, необходимо учитывать дополнительные требования:

- ипотечные сделки, направленные на приобретение заемщиком с использованием средств ипотечного кредита жилого помещения, находящегося в собственности супруга заемщика, а также ипотечные сделки между родителями и их детьми (членами семьи детей), в том числе достигшими 18 летнего возраста, и наоборот, кредитными организациями, как правило, не рассматриваются.

Ипотечные сделки, направленные на приобретение заемщиком с использованием средств ипотечного кредита жилого помещения,

находящегося в собственности бывшего супруга заемщика, могут быть предметом рассмотрения кредитующей организации только при условии, что такие сделки были с ней предварительно согласованы;

- ипотечные сделки между взаимозависимыми лицами могут быть предметом рассмотрения кредитующей организацией при условии, что до совершения сделки покупатель не проживал (не был зарегистрирован) в приобретаемой квартире с продавцом, а после совершения сделки продавец не будет проживать (не будет зарегистрирован) в данной квартире с покупателем.

К взаимозависимым лицам относятся, как правило, иные родственники заемщика (залогодателя) - родные братья и сестры, дедушка, бабушка.

При совершении сделок между взаимозависимыми лицами первоначальный взнос и кредитные средства должны быть перечислены в безналичном порядке со счета заемщика на счет продавца.

Приложение 3

Сравнительная характеристика программ страхования

Приобретая квартиру с использованием ипотечного кредита в рамках накопительно-ипотечной системы обеспечения жильем военнослужащих, военнослужащий должен застраховать свое здоровье, а также квартиру, приобретаемую по ипотеке. Данный вид страхования является обязательным при оформлении кредитного договора.

Все военнослужащие застрахованы по обязательному государственному страхованию согласно Федеральному закону от 28 марта 1998 г. N52-ФЗ «Об обязательном государственном страховании жизни и здоровья военнослужащих, граждан, призванных на военные сборы, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел Российской Федерации, Государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, сотрудников учреждений и органов уголовно-исполнительной системы и сотрудников федеральных органов налоговой полиции».

**В чем разница между обязательным страхованием
военнослужащего и страхованием заемщика ипотечного кредита?**

Виды страхования и выплаты по ним	Обязательное государственное страхование военнослужащих (ФЗ №52 от 28.03.98) (Выгодоприобретатель – военнослужащий)	Страхование здоровья заемщика-военнослужащего и приобретаемого жилья при оформлении ипотечного кредита (Выгодоприобретатель – кредитующая организация)
I группа инвалидности	75 окладов денежного содержания застрахованного	Страховая компания погашает задолженность заемщика-военнослужащего в полном объеме. Квартира в собственности у заемщика
II группа инвалидности	50 окладов денежного содержания застрахованного	Страховая компания погашает задолженность заемщика-военнослужащего в полном объеме. Квартира в собственности у заемщика
Страхование недвижимости	Нет	При повреждении или утрате квартиры страховая компания погашает остаток задолженности заемщика перед банком. Заемщику-военнослужащему не нужно платить банку за уничтоженное имущество

Условия страхования жизни и здоровья, имущества заемщика

Застрахованный - заемщик кредита.

Срок страхования - на весь срок получаемого кредита.

Страховыми компаниями используются следующие тарифы:

- от 0,5 до 1,2 % от страховой суммы.

Страховая сумма - остаток задолженности по кредиту.

Оплата страховки - ежегодно, раз в год.

Приложение 4

Перечень нормативных правовых актов по НИС

1. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»
2. Федеральный закон от 8 мая 2006 г. № 66-ФЗ «О внесении изменений в статьи 15 и 24 Федерального закона «О статусе военнослужащих»
3. Указ Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. № 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2005 г. № 89 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба»
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 3 мая 2005 г. № 278 «О дополнительных ограничениях на инвестирование накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих и максимальных долях в совокупном инвестиционном портфеле отдельных классов активов»
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 июня 2005 г. № 383 «Об утверждении Типового кодекса профессиональной этики управляющих компаний, специализированного депозитария, брокеров, осуществляющих деятельность, связанную с формированием и инвестированием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, и Правил согласования кодексов профессиональной этики управляющих компаний, специализированного депозитария, брокеров, осуществляющих деятельность, связанную с формированием и инвестированием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, с Федеральной службой по финансовым рынкам»
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2005 г. № 407 «Об утверждении Правил корректировки совокупного инвестиционного портфеля управляющих компаний, осуществляющих доверительное управление накоплениями для жилищного обеспечения»
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2005 г. № 437 «О внесении изменений в некоторые решения Прави-

тельства Российской Федерации по вопросам жилищного обеспечения военнослужащих»

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 июля 2005 г. № 446 «Об утверждении Положения о Совете по инвестированию накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих»

10. Постановление Правительства Российской Федерации от 7 сентября 2005 года № 554 «О предельных уровнях страховых тарифов по страхованию ответственности специализированного депозитария и управляющих компаний, их структуре и правилах применения страховщиками при определении размера страховой премии по договору страхования ответственности»

11. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2005 г. № 572 «Об утверждении правил проведения конкурсов по отбору специализированного депозитария для заключения с ним договора об оказании услуг специализированного депозитария и отбору управляющих компаний для заключения с ними договоров доверительного управления накоплениями для жилищного обеспечения военнослужащих»

12. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 сентября 2005 г. № 586 «Об утверждении Правил продления договоров доверительного управления накоплениями для жилищного обеспечения военнослужащих»

13. Постановление Правительства Российской Федерации от 5 октября 2005 г. № 597 «Об утверждении Правил передачи денежных средств и ценных бумаг, в которые инвестированы накопления для жилищного обеспечения военнослужащих, новой управляющей компании в случае прекращения договора доверительного управления накоплениями для жилищного обеспечения военнослужащих»

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 г. №655 «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 г. №656 «Об утверждении Положения об установлении мер по недопущению возникновения конфликта интересов в сфере накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 8 ноября 2005 г. № 666 «Об уполномоченных федеральных органах исполни-

тельной власти, осуществляющих функции по нормативно-правовому регулированию и государственному контролю (надзору) в сфере отношений по формированию, инвестированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих – участников накопительно-ипотечной системы»

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 11 ноября 2005 г. №678 «Об утверждении типовых договоров в целях реализации Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2005 г. №686 «Об утверждении Правил выплаты участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих или членам их семей денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения»

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2005 г. №800 «О создании федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 29 января 2007 г. №51 «О проведении эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 декабря 2006 г. №761 «Об установлении дополнительных ограничений на инвестирование средств пенсионных накоплений и накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих в депозиты в рублях в кредитных организациях» (вместе с «Правилами контроля за соблюдением дополнительных ограничений на инвестирование средств пенсионных накоплений и накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих в депозиты в рублях в кредитных организациях»)

22. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 8 июня 2005 г. № 220 «Об утверждении Инструкции о формировании и ведении реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации»

23. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 8 июня 2005 г. № 225 «О документах, необходимых для формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного

обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба»

24. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 23 июня 2005 г. № 256 «Об утверждении Инструкции по подготовке сведений о количестве участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации для формирования бюджетной проектной»

25. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 20 февраля 2006 г. № 77 «Об утверждении порядка организации в Вооруженных Силах Российской Федерации работы по выплате участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих или членам их семей, нуждающимся в улучшении жилищных условий, денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения»

26. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 16 июня 2006 г. № 225 «Об утверждении Порядка предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации информации о состоянии их именных накопительных счетов»

27. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 20 декабря 2006 г. № 540 «Об утверждении Порядка учета сведений на бумажных и электронных носителях, регистрации в книге регистрации именных накопительных счетов, распределения накопительных взносов по именованным накопительным счетам участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»

28. Приказ Министра обороны Российской Федерации и Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 9 марта 2007 г. № 109/83 «Об организации работ по проведению эксперимента по ипотечному кредитованию участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»

29. Приказ ФСБ России от 19 октября 2005 г. № 610 (с изменениями, внесенными приказом ФСБ России от 26 декабря 2006 г. № 662) «Об утверждении инструкции о формировании и ведении реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих органов федеральной службы безопасности»

5. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию

История создания Агентства

Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» было создано в 1997 году в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 1996 года №1010 для выполнения задач по становлению и развитию системы ипотечного жилищного кредитования, в рамках Федеральной целевой программы «Свой дом». Единственным акционером Агентства является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

Миссия Агентства

Создание предпосылок для формирования и развития двухуровневой модели рынка ипотечного кредитования в России при соблюдении принципа прибыльности деятельности.

Цели и задачи Агентства

Цели деятельности Агентства определены Уставом, Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации (от 11 января 2000 года), Концепцией развития Унифицированной системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов в России (от 30 июня 2005 года), российским общим и отраслевым законодательством, описывающим порядок взаимодействия участников рынка ипотечного кредитования и рефинансирования ипотечных жилищных кредитов, а также нормативными актами министерств и ведомств, государственных регуляторов.

В соответствии с положениями данных документов целями Агентства являются:

- реализация государственной политики по обеспечению доступности ипотечных кредитов для широких слоев населения, в том числе для социально незащищенных групп;
- целевое и эффективное использование государственных средств (предоставленных Агентству в форме взносов в уставный капи-

тал и государственных гарантий Российской Федерации) на создание условий для формирования и последовательной эволюции рынка ипотечного кредитования;

- формирование надежного механизма рефинансирования жилищных ипотечных кредитов посредством применения различных финансовых инструментов;
- постоянный мониторинг развития ипотечного рынка, анализ ситуации и совершенствование применяемых стандартов и механизмов;
- направление прибыли от деятельности Агентства на цели дальнейшего развития системы ипотечного жилищного кредитования.

В рамках системы рефинансирования ипотечных жилищных кредитов Агентство выполняет следующие ключевые задачи:

- формирует и постоянно развивает федеральную систему ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации на основе двухуровневой системы рефинансирования стандартных ипотечных кредитов и займов, удостоверенных закладными;
- совершенствует «Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов)» с целью обеспечения равной доступности ипотечных кредитов и займов для населения на всей территории Российской Федерации;
- развивает автоматизацию бизнес-процессов рынка в интересах всех участников путем разработки высокотехнологичных систем формирования базы данных по ипотечным кредитам, учету и контролю исполнения обязательств заемщиками, оперативного управления сформированными портфелями закладных, в том числе в части переуступки прав требования, и предоставляет техническую помощь организациям - участникам системы ипотечного кредитования в России.

ДЛЯ ЗАМЕТОК