



**АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ
О НАКОПИТЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОЙ
СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ВОЕННОСЛУЖАЩИХ И ОТВЕТЫ НА НИХ**



**Москва
2013**

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ
О НАКОПИТЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОЙ
СИСТЕМЕ ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ВОЕННОСЛУЖАЩИХ
И ОТВЕТЫ НА НИХ

МОСКВА
2013

СОДЕРЖАНИЕ

Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих в вопросах и ответах	3
Основные термины и понятия, используемые при приобретении жилья по программе «Военная ипотека»	25

НАКОПИТЕЛЬНО-ИПОТЕЧНАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

1. Состою ли я в реестре участников накопительно-ипотечной системы?

Информацию о том, включены ли Вы в реестр участников накопительно-ипотечной системы (далее – НИС), Вы можете уточнить через подразделение кадров по месту прохождения военной службы в регистрирующем органе ФСБ России.

2. Как узнать регистрационный номер участника НИС?

При направлении документов на включение военнослужащего в реестр участников НИС формируется личная карточка участника НИС, которая хранится в 1-й части личного дела военнослужащего. После включения военнослужащего в реестр участников НИС регистрирующий орган ФСБ России направляет в подразделение кадров органа безопасности Уведомление о включении военнослужащего в реестр участников НИС, которое выдается ему на руки. Сведения из Уведомления (регистрационный номер и дата возникновения основания для включения военнослужащего в реестр) вносятся в личную карточку участника НИС. В случае отсутствия у участника НИС Уведомления для выяснения регистрационного номера он может обратиться в подразделение кадров органа безопасности и проверить личную карточку.

При отсутствии в личной карточке регистрационного номера участника НИС военнослужащий может уточнить информацию о включении в реестр через подразделение кадров по месту прохождения военной службы в регистрирующем органе ФСБ России.

3. Как узнать информацию о состоянии именного накопительного счета участника НИС?

Предоставление участникам НИС сведений о состоянии их именных накопительных счетов предусмотрено постановлением

Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 г. № 655. В ФСБ России участники НИС ежегодно знакомятся с состоянием именного накопительного счета под роспись в листе ознакомления, который приобщен к 1-й части личного дела военнослужащего.

4. Когда можно воспользоваться ЦЖЗ и приобрести жилье?

Через три года после возникновения оснований для включения в реестр участников НИС у военнослужащего возникает право на получение целевого жилищного займа (далее – ЦЖЗ) и приобретение жилья.

Для получения ЦЖЗ военнослужащему необходимо оформить Свидетельство о праве участника НИС на получение целевого жилищного займа (далее – Свидетельство).

5. Как оформить Свидетельство?

Порядок и сроки оформления Свидетельства военнослужащим органов безопасности определены приказом ФСБ России от 7 июля 2008 г. № 335 «Об утверждении Порядка представления сведений об участниках НИС, изъявивших желание получить целевой жилищный заем».

Для получения Свидетельства военнослужащий подает заявление в подразделение кадров на имя руководителя органа безопасности. Заявление регистрируется в книге учета письменных обращений (предложений, заявлений и жалоб) органа безопасности.

Подразделение кадров органа безопасности формирует сведения об участниках НИС, изъявивших желание получить ЦЖЗ, и до 20 числа текущего месяца направляет в регистрирующий орган ФСБ России. В свою очередь, обобщенные сведения на военнослужащих, изъявивших желание воспользоваться ЦЖЗ, регистрирующий орган ФСБ России направляет в ФГКУ «Росвоенипотека» до 5 числа следующего месяца.

ФГКУ «Росвоенипотека» до конца месяца оформляет Свидетельство и истребует из доверительного управления накопления для жилищного обеспечения, учтенные на именном накопительном счете участника НИС. Орган безопасности в течение 5 рабочих дней со дня получения Свидетельства из регистрирующего органа ФСБ России выдает его участнику НИС.

6. Как оформить Свидетельство повторно?

Порядок и сроки оформления Свидетельства определены приказом ФСБ России от 7 июля 2008 г. № 335, в соответствии с которым участник НИС подает заявление на имя руководителя органа безопасности. Подразделение кадров органа безопасности формирует сведения об участниках НИС, изъявивших желание получить ЦЖЗ, и направляет в регистрирующий орган ФСБ России.

Свидетельство действительно в течение 6 месяцев с даты его подписания ФГКУ «Росвоенипотека». Если по истечении указанного срока Свидетельство осталось нереализованным (не подписан кредитный договор с банком и договор ЦЖЗ с ФГКУ «Росвоенипотека»), участник НИС может оформить Свидетельство повторно. При этом порядок оформления Свидетельства остается прежним.

7. Каков порядок действий участника после получения Свидетельства?

Получив Свидетельство, военнослужащий выбирает кредитную организацию (банк), работающую по программе «Военная ипотека». Предъявив в банке Свидетельство и паспорт, участник НИС выясняет, какие дополнительные документы ему необходимо представить для принятия решения о кредитовании.

С перечнем действующих программ кредитования участников НИС, предлагаемых банками-партнерами, можно ознакомиться на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» (www.rosvoenipoteka.ru) в разделе «Кредитные программы».

8. Как рассчитать максимальную сумму ипотечного кредита?

Для каждого участника НИС предельная величина ипотечного кредита рассчитывается кредитной организацией на основании прогнозных сведений об общей сумме накопительных взносов, которая должна скопиться на именном накопительном счете участника НИС до достижения им 45-летнего возраста. При этом во внимание принимается индексация взносов будущих лет. Кроме того, на величину максимально возможной суммы кредита влияет размер процентной ставки по кредиту и величина первоначального взноса по ипотеке.

При расчете максимальной суммы кредита величина доходов военнослужащего не имеет значения.

Вместе с тем максимальный размер кредита не может превышать разницы между стоимостью жилья и суммой первоначального взноса, перечисляемого ФГКУ «Росвоенипотека» с именного накопительного счета участника НИС. Для расчета берется меньшая из двух величин: стоимость жилья по договору купли-продажи либо его стоимость из отчета об оценке.

Для предварительного расчета максимальной суммы кредита участнику НИС необходимо представить в кредитную организацию Свидетельство и паспорт гражданина Российской Федерации.

9. Есть ли ограничения на тип квартир (новая, «вторичка», переделанная из коммуналки)?

Ограничения на объекты приобретаемой недвижимости устанавливаются в рамках условий конкретной программы. В связи с этим необходимо ознакомиться с условиями действующих программ кредитования участников НИС, в частности, с требованиями к объекту недвижимости, приобретаемому с помощью ипотечного кредита.

С информацией о действующих программах кредитования участников НИС можно ознакомиться на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» (www.rosvoenipoteka.ru) в разделе «Кредитные программы».

10. Есть ли какие-либо требования к приобретаемой квартире?

Поскольку выбранное военнослужащим жилое помещение будет являться предметом залога по предоставленному ипотечному кредиту, оно должно соответствовать строительным, техническим, противопожарным и санитарным требованиям, установленным стандартами кредитных организаций в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (статья 15, часть 2).

11. Может ли кто-то из родственников оформлять документы на приобретение жилья по доверенности?

Если военнослужащий по каким-либо обстоятельствам не может находиться по месту приобретения жилого помещения,

то подбор жилого помещения и сбор документов может осуществлять его доверенное лицо, причем наличие родственной связи не является обязательным фактором. Для осуществления данных операций нотариального заверения доверенности не требуется. Если возникает необходимость представлять интересы военнослужащего его доверенному лицу при совершении ипотечной сделки с правом подписания всех необходимых договоров, распоряжения денежными средствами, правом подачи заявления на государственную регистрацию договора купли-продажи и права собственности на приобретаемое жилое помещение, потребуется оформление нотариально удостоверенной доверенности.

Однако Вам следует выяснить, допускается ли оформление документов по доверенности в выбранной Вами кредитной организации (банке). Требования к порядку оформления документов (возможно или невозможно их оформление по доверенности) в разных банках могут отличаться.

12. Возможно ли использовать средства ЦЖЗ на покупку дома с участком?

В соответствии с принятым 28 июня 2011 г. Федеральным законом № 168-ФЗ в часть 9 статьи 14 Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – Федеральный закон № 117-ФЗ) внесены изменения, касающиеся использования ЦЖЗ для приобретения земельного участка, занятого приобретаемым жилым домом либо частью жилого дома и необходимого для их использования.

Информация о приобретении дома с земельным участком размещена на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» (www.rosvoenipoteka.ru) в разделе «Кредитные программы».

13. Останусь ли я в программе «Молодая семья», если приобрету квартиру по программе «Военная ипотека»?

Участие в программе «Молодой семье – доступное жилье», утвержденной постановлением Правительства Москвы 10 февраля 2009 г. № 76-ПП (в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2002—2010 гг.), предусмотрено только для молодых семей, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Если один из членов молодой семьи, являющийся участником НИС, приобрел квартиру с использованием ЦЖЗ по программе «Военная ипотека» и получил Свидетельство о государственной регистрации права собственности на жилое помещение, то такая семья уже не может иметь статус «нуждающейся в улучшении жилищных условий» и, следовательно, не может участвовать в программе «Молодой семье – доступное жилье».

14. Если в семье оба супруга являются участниками НИС, имеют ли они право объединить свои накопления и купить жилье в общую собственность?

Стандартами банков, участвующих в программе «Военная ипотека», не предусмотрена выдача объединенного ипотечного кредита участникам НИС, являющимся супругами. Также не предусмотрена покупка одной квартиры участниками НИС-супругами с привлечением двух ипотечных кредитов и двух целевых жилищных займов. Это связано с тем, что квартира в этом случае приобретается в долях, и качество залога, прежде всего для кредитной организации, значительно снижается. Совокупность долей оценивается ниже рыночной стоимости квартиры, что для банка неприемлемо.

15. Можно ли использовать средства ЦЖЗ на погашение ранее полученного ипотечного кредита?

В соответствии с Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 16 декабря 2010 г. № 1028) (далее – Правила) участник НИС, который участвует в системе не менее трех лет, имеет право получить ЦЖЗ и использовать его, в т. ч. и для погашения ранее полученного (не в рамках накопительно-ипотечной системы) ипотечного кредита, при условии, что кредит был предоставлен участнику НИС как единственному заемщику и до наступления у участника права (при участии в системе менее трех лет) на получение ЦЖЗ.

Для получения ЦЖЗ в целях погашения ранее полученного кредита (в случае приобретения жилого помещения по договору купли-продажи) участник НИС направляет в ФГКУ «Росвоенипотека» документы, перечень которых изложен в пункте 26 Правил. Пакет документов включает заверенную кредитором копию дополнительного соглашения к договору ипотечного кредита, оформленному с учетом требований пункта 30 Правил. Требованиями, в частности, предусматривается, что погашение обязательств (части обязательств) участника перед кредитором осуществляется за счет средств ЦЖЗ, а жилое помещение с даты государственной регистрации на него права собственности участника НИС находится в залоге у соответствующего кредитора и у Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека». При этом график погашения ипотечного кредита составляется исходя из размера средств, ежемесячно поступающих на именной накопительный счет участника НИС из федерального бюджета.

Если участник НИС приобрел жилое помещение по договору участия в долевом строительстве, то для получения ЦЖЗ в целях погашения ранее полученного кредита он направляет в ФГКУ «Росвоенипотека» документы, указанные в пункте 48 Правил, включая копию договора участия в долевом строительстве, оформленного с учетом требований пункта 53 Правил.

Обращаем Ваше внимание, что договор банковского счета, который в обоих случаях входит в перечень документов, направляемых участником НИС в ФГКУ «Росвоенипотека», составляется с учетом требований, разработанных в соответствии с Правилами и предусматривающих: открытие банковского счета участнику НИС кредитной организацией при предъявлении Свидетельства о праве участника НИС на получение ЦЖЗ; открытие банковского счета для проведения операций со средствами ЦЖЗ, поступающими от ФГКУ «Росвоенипотека»; порядок возврата ФГКУ «Росвоенипотека» средств ЦЖЗ без распоряжения клиента (участника НИС) в случаях, предусмотренных соответственно пунктами 16 и 22 Правил.

С постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 16 декабря 2010 г. № 1028), которым утверждены Правила предоставления участникам НИС

целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов, можно ознакомиться на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» (www.rosvoenipoteka.ru) в разделе «Накопительно-ипотечная система», подразделе «Нормативная правовая база» либо на сайте ФСБ России (www.fsb.ru) в разделе «Справочная информация», в подразделах «Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих ФСБ России», «Нормативные правовые акты».

Требования к договору банковского счета размещены на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» в разделе «Партнерам», подразделе «Требования и разъяснения».

16. Кем и за счет каких средств будет происходить погашение обязательств по ипотечному кредиту?

Жилое помещение, приобретаемое с использованием ЦЖЗ и ипотечного кредита, оформляется в собственность военнослужащего, но находится в залоге у кредитора (банка) до момента полного погашения кредита и у Российской Федерации до возникновения у военнослужащего права на использование накоплений либо до момента погашения ЦЖЗ.

Погашение обязательств по ипотечному кредиту за военнослужащего в течение всего периода военной службы осуществляется ФГКУ «Росвоенипотека» за счет накоплений, учтенных на именном накопительном счете участника НИС.

17. Как будет происходить погашение ипотечного кредита при увольнении военнослужащего по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, в связи с организационно-штатными мероприятиями, по семейным обстоятельствам, в связи с признанием военно-врачебной комиссией ограниченно годным к военной службе при общей выслуге 10 лет и более?

Жилое помещение, приобретенное с использованием ЦЖЗ и ипотечного кредита, оформляется в собственность военнослужащего, но находится в залоге у кредитора (банка) до момента полного погашения кредита и у Российской Федерации до возникновения у военнослужащего права на использование накоплений либо до момента погашения ЦЖЗ.

В случае увольнения участника НИС с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе,

в связи с организационно-штатными мероприятиями, по семейным обстоятельствам, в связи с признанием военно-врачебной комиссией ограниченно годным к военной службе при общей продолжительности военной службы 10 лет и более, т.е. по основаниям, предусмотренным частью 2 статьи 10 Федерального закона № 117-ФЗ, средства ЦЖЗ, перечисленные с именного накопительного счета участника НИС в качестве первоначального взноса и ежемесячных платежей в счет погашения задолженности по кредиту, возврату в ФГКУ «Росвоенипотека» не подлежат. Залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается в установленном законом порядке.

Задолженность по кредиту перед банком военнослужащий может погасить средствами, дополняющими накопления, порядок выплаты которых предусмотрен постановлением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2005 г. № 686. Порядок получения указанных средств военнослужащими органов безопасности определен приказом ФСБ России от 18 декабря 2007 г. № 726. С приказом ФСБ России № 726 можно ознакомиться на сайте ФСБ России (www.fsb.ru) в разделе «Справочная информация», в подразделах «Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих ФСБ России», «Нормативные правовые акты».

Если указанных средств недостаточно, остаток задолженности погашается за счет собственных средств военнослужащего.

Вопрос снятия с жилого помещения залога в пользу банка решается военнослужащим самостоятельно с банком после полного погашения ипотечного кредита.

18. Если участник НИС не покупает квартиру, что будет с его накоплениями при увольнении по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, в связи с организационно-штатными мероприятиями, по семейным обстоятельствам, в связи с признанием военно-врачебной комиссией ограниченно годным к военной службе с выслугой более 10 лет?

В случае увольнения участника НИС с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, в связи с организационно-штатными мероприятиями, по семейным обстоятельствам, в связи с признанием военно-врачебной комиссией ограниченно годным к военной службе при общей продолжительности военной службы 10 лет и более

он будет иметь право на выплату средств, учтенных на именном накопительном счете.

Правила получения средств с именного накопительного счета установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 г. № 655, а порядок их получения военнослужащими органов безопасности определен приказом ФСБ России от 27 июля 2009 г. № 362.

Выплату производит ФГКУ «Росвоенипотека» на основании сведений, поступивших из регистрирующего органа ФСБ России, после исключения военнослужащего из реестра участников НИС.

Порядок исключения военнослужащих из реестра участников НИС определен постановлением Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2005 г. № 89, а порядок исключения военнослужащих органов безопасности – приказом ФСБ России от 19 октября 2005 г. № 610.

Кроме того, в случае увольнения участника НИС с военной службы по вышеназванным основаниям при условии, что он не является нанимателем жилого помещения по договору социального найма или членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственником жилого помещения или членом семьи собственника жилого помещения, за исключением жилых помещений, приобретенных с использованием целевых жилищных займов, он имеет право на выплату денежных средств, дополняющих накопления.

Выплата средств, дополняющих накопления, предусмотрена постановлением Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2005 г. № 686. Порядок выплат военнослужащим органов безопасности определен приказом ФСБ России от 18 декабря 2007 г. № 726. Выплату производит ФСБ России.

С приказами ФСБ России № 610, 362, 726 можно ознакомиться на сайте ФСБ России (www.fsb.ru) в разделе «Справочная информация», в подразделах «Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих ФСБ России», «Нормативные правовые акты».

19. Что будет с квартирой в случае увольнения по окончании контракта или по собственному желанию, а также в случае увольнения участника НИС по достижении предельного возраста

та пребывания на военной службе, в связи с организационно-штатными мероприятиями, по семейным обстоятельствам, в связи с признанием военно-врачебной комиссией ограниченно годным к военной службе при выслуге менее 10 лет?

Жилое помещение, приобретаемое с использованием ЦЖЗ и ипотечного кредита, оформляется в собственность военнослужащего, но находится в залоге у кредитора (банка) до момента полного погашения кредита и у Российской Федерации до возникновения у военнослужащего права на использование накоплений либо до момента погашения ЦЖЗ.

Если военнослужащий приобрел жилое помещение с использованием ЦЖЗ и ипотечного кредита и увольняется с военной службы в связи с окончанием контракта о прохождении военной службы или по собственному желанию, а также в случае увольнения при выслуге менее 10 лет по одной из статей: по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, в связи с организационно-штатными мероприятиями, по семейным обстоятельствам, в связи с признанием военно-врачебной комиссией ограниченно годным к военной службе, т.е. без права на использование накоплений, он обязан:

- вернуть в срок, не превышающий 10 лет, всю сумму ЦЖЗ, а именно: первоначальный взнос и ежемесячные платежи, перечисленные в погашение обязательств по ипотечному кредиту, в соответствии с графиком возврата задолженности, предоставленным участнику НИС ФГКУ «Росвоенипотека» с начислением процентов по ставке рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации на дату возникновения основания для исключения военнослужащего из реестра участников НИС. После погашения ЦЖЗ залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается;

- погасить остаток задолженности по ипотечному кредиту перед банком самостоятельно за счет собственных средств. При этом банк имеет право в одностороннем порядке изменить процентную ставку по кредиту и срок его предоставления, залог в пользу банка снимается после погашения кредита.

В случае неосуществления возврата ЦЖЗ и (или) погашения кредита залогодержатель (банк, ФГКУ «Росвоенипотека») имеет

право обратиться взыскание на жилое помещение в судебном порядке. Суд должен определить сумму, подлежащую уплате кредитору. Из денежных средств, полученных от реализации жилого помещения, должны быть выплачены:

- остаток задолженности по кредиту (ЦЖЗ);
- расходы по реализации жилого помещения;
- судебные издержки.

После всех вышеперечисленных оплат остаток средств, полученных от реализации жилого помещения, зачисляется на банковский счет участника НИС.

20. Можно ли вступить в НИС при заключении нового контракта о прохождении военной службы (после увольнения по организационно-штатным мероприятиям) и что в этом случае произойдет с накопленными средствами?

В соответствии с принятым 28 июня 2011 г. Федеральным законом № 168-ФЗ (далее – Федеральный закон № 168-ФЗ) военнослужащие – участники НИС, уволенные с военной службы и заключившие новый контракт о прохождении военной службы в ФСБ России или в другом федеральном органе исполнительной власти, где законом предусмотрена военная служба, будут включаться в реестр участников НИС с даты заключения нового контракта о прохождении военной службы.

При этом если участник НИС был уволен с прежнего места службы в связи с организационно-штатными мероприятиями, то накопленные за период участия в системе денежные средства и срок участия в системе будут учтены при включении военнослужащего в реестр участников НИС.

21. Подлежит ли квартира, приобретенная по программе «Военная ипотека», разделу между супругами?

В соответствии со статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации жилое помещение, приобретенное одним из супругов с использованием средств, выделенных из федерального бюджета и имеющих целевое назначение (целевой жилищный заем), не является совместно нажитым супругами имуществом и, следовательно, в случае развода не подлежит разделу между супругами.

22. Можно ли получить имущественный налоговый вычет на приобретаемую квартиру по программе «Военная ипотека»?

В соответствии со статьей 220 Налогового кодекса Российской Федерации имущественный налоговый вычет не применяется в случае, если оплата расходов на приобретение жилого помещения производится за счет средств федерального бюджета (средства ЦЖЗ). Следовательно, приобретая жилое помещение с использованием средств ЦЖЗ (первоначальный взнос и ежемесячные платежи, перечисляемые в погашение обязательств по ипотечному кредиту), участник НИС не может получить налоговый вычет с указанных средств.

Если же участник НИС использует при покупке жилого помещения по программе «Военная ипотека» дополнительные собственные денежные средства, то с них он может получить имущественный налоговый вычет.

Вычет представляется в сумме фактически произведенных расходов, но не более 2 000 000 рублей. Он может составить до 260 000 рублей, т.е. 13 % (ставка налога на доходы физических лиц) от 2 000 000 рублей.

23. Сохраняет ли участник НИС право на служебное жилье (на компенсацию за поднаем жилья), если он приобрел жилое помещение в рамках накопительно-ипотечной системы?

Служебные жилые помещения или (в случае его отсутствия) компенсация за наем (поднаем жилья) в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» предоставляются военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, имеющим в собственности жилые дома (квартиры) при переводе на новое место службы в другую местность (другой регион). Регионом считается субъект Российской Федерации (город, область, край, республика, автономный округ).

Следовательно, если участник НИС приобрел квартиру по месту прохождения военной службы, в предоставлении служебного жилого помещения (или в компенсации за поднаем жилья) ему может быть отказано.

24. При приобретении жилья с привлечением ипотечного кредита на участника НИС в соответствии с условиями кредитного договора возлагаются обязанности по погашению долга по кредиту и процентов за его использование. Кто осуществляет эти выплаты: военнослужащий или государство?

Погашение обязательств по ипотечному кредиту осуществляется государством в лице ФГКУ «Росвоенипотека» за счет накоплений с именного накопительного счета участника НИС в течение всего периода его военной службы. Обязательства по ипотечному кредиту включают в себя выплаты основного долга по кредиту и уплаты начисленных процентов за пользование кредитом.

25. Обязан ли я как участник НИС при приобретении жилья по программе «Военная ипотека» оплачивать за счет собственных средств банковские комиссии, услуги страховой и оценочной компаний, риелторского агентства?

При приобретении жилья по программе «Военная ипотека» военнослужащий несет дополнительные расходы, которые условно можно разделить на обязательные и добровольные.

К первым относятся оплата услуг оценочной компании, оплата страхового взноса по договору имущественного страхования, а так же оплата банковских комиссий и государственных пошлин. Необходимость осуществления указанных платежей определена федеральным законодательством, правилами ипотечного кредитования и является необходимым условием для приобретения жилья с использованием ипотечного кредита и ЦЖЗ.

Ко вторым относятся расходы, которые военнослужащий несет по своему усмотрению, обращаясь за соответствующими услугами в различные организации. К ним относятся оплата услуг риелторских агентств, а так же оплата страхового взноса по договору личного страхования.

Следует отметить, что в соответствии с пунктом 9 статьи 14 Федерального закона № 117-ФЗ средства ЦЖЗ могут быть использованы участником НИС для оплаты расходов, связанных с оформлением сделки по приобретению жилого помещения.

26. Могу ли я компенсировать расходы, понесенные мной при оформлении ипотечного кредита?

В соответствии с пунктом 9 статьи 14 Федерального закона № 117-ФЗ средства ЦЖЗ могут быть использованы участником НИС для оплаты расходов, связанных с оформлением сделки по приобретению жилого помещения или жилых помещений, приобретению земельного участка, занятого приобретаемыми жилым домом либо частью жилого дома и необходимого для их использования, и (или) оформлению кредитного договора (договора займа), в т.ч. удостоверенного закладной, включая выплаты кредитору, связанные с выдачей кредита (займа), оплату услуг по подбору и оформлению жилого помещения или жилых помещений, земельного участка, оплаты услуг оценщика, а также расходы по страхованию рисков в соответствии с условиями указанных договоров или закладной. Оплата услуг и работ, указанных в настоящей статье, может быть произведена за счет средств ЦЖЗ при условии соответствия оказываемых услуг и работ требованиям, установленным уполномоченным федеральным органом (ФГКУ «Росвоенипотека» Минобороны России).

Для реализации участниками НИС указанного права разделом 5 Правил установлен порядок и условия оплаты услуг и работ, указанных в части 9 статьи 14 Федерального закона № 117-ФЗ.

Предоставление средств ЦЖЗ на вышеуказанные цели будет производиться в размере, не превышающем остатка средств накоплений на именном накопительном счете участника НИС.

Исходя из вышеизложенного, при определении размера первоначального взноса, подлежащего указанию в договоре целевого жилищного займа, следует учитывать необходимость резервирования средств накоплений для жилищного обеспечения на цели оплаты расходов, указанных в части 9 статьи 14 Федерального закона № 117-ФЗ.

В случае, если все накопления для жилищного обеспечения, учтенные на именном накопительном счете, были востребованы участником НИС для уплаты первоначального взноса при приобретении жилого помещения (жилых помещений), а размер

ежемесячного платежа по кредиту составляет сумму, учитываемую ежемесячно на именном накопительном счете участника НИС, участник НИС не сможет воспользоваться правом на оплату расходов, указанных в части 9 статьи 14 Федерального закона № 117-ФЗ, так как предельный размер целевого жилищного займа, предоставляемого участнику НИС, не может превышать размера накоплений для жилищного обеспечения, учитываемых на именном счете участника НИС. Дополнительные ассигнования на оплату расходов, указанных в части 9 статьи 14 Федерального закона № 117-ФЗ, законом не предусмотрены.

27. Можно ли использовать материнский капитал для погашения ипотечного кредита?

Частью 1 статьи 11 Федерального закона № 117-ФЗ предусматривается, что жилое помещение, приобретенное участником НИС с использованием средств ЦЖЗ, оформляется в собственность военнослужащего.

Вместе с тем в соответствии с положениями Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению (часть 4 статьи 10).

С целью правового урегулирования вопросов, связанных с возможностью использования средств материнского (семейного) капитала при приобретении участниками НИС жилых помещений с использованием средств ЦЖЗ, разработан проект Федерального закона «О внесении изменения в статью 11 Федерального закона № 117-ФЗ».

Проектом федерального закона предусматривается обязать участника НИС оформить жилое помещение, приобретенное в рамках НИС с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность всех членов семьи участника НИС после снятия обременения с жилого помещения.

В настоящее время проект федерального закона проходит согласование в установленном порядке.

28. Может ли участник НИС, используя ЦЖЗ, приобрести в собственность не одну, а две квартиры?

Действующими нормативными документами, регулирующими функционирование НИС, установлено, что участник НИС имеет право приобрести в собственность жилое помещение или жилые помещения (статья 11 Федерального закона № 117-ФЗ):

– за счет средств, накопленных на именном накопительном счете участника, и дополнительных денежных средств после возникновения права на их использование;

– с использованием целевого жилищного займа и (или) ипотечного кредита (займа).

29. Могу ли я продать свою квартиру, купленную по программе «Военная ипотека», и купить другую?

Жилое помещение, приобретаемое с использованием ЦЖЗ и ипотечного кредита, оформляется в собственность военнослужащего, но находится в залоге у кредитора (банка) до полного погашения кредита и у Российской Федерации до возникновения у участника НИС права на использование накоплений. Таким образом, продать квартиру, купленную Вами по программе «Военная ипотека», Вы сможете только после полного погашения задолженности по кредиту и, соответственно, снятия с нее залога в пользу банка, а также снятия с жилого помещения залога в пользу Российской Федерации при возникновении у Вас права на использование накоплений (статья 10 Федерального закона № 117-ФЗ).

В то же время ипотечными программами отдельных банков для участников НИС, купивших жилье в рамках НИС, предусмотрена возможность выдачи нового ипотечного кредита для приобретения жилья большей площади или в другом субъекте Российской Федерации.

С перечнем действующих программ ипотечного кредитования участников НИС можно ознакомиться на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» (www.rosvoenipoteka.ru) в разделе «Кредитные программы».

30. Может ли участник НИС воспользоваться гражданской ипотекой?

Военнослужащий имеет право обратиться за получением ипотечного кредита в любую кредитную организацию, обслуживающую физических лиц. Условия выдачи и погашения ипотечного кредита определяются банком.

31. Если Свидетельство на получение ЦЖЗ осталось не-реализованным в связи с заменой паспорта, каковы дальнейшие действия военнослужащего – участника НИС?

Военнослужащий органов безопасности представляет в подразделение кадров органа безопасности сведения для повторного оформления свидетельства в ФГУ «Росвоенипотека» через регистрирующий орган ФСБ России.

32. Где участник НИС имеет право приобрести квартиру?

Участник НИС имеет право приобрести квартиру в любом месте Российской Федерации независимо от места прохождения службы.

33. Участник НИС приобретает однокомнатную квартиру. В процессе службы его семья увеличивается. Как в дальнейшем расширить жилую площадь?

Если участник НИС приобрел однокомнатную квартиру, то после погашения ипотечного кредита по этой квартире он может за счет средств нового ЦЖЗ приобрести еще одну квартиру или использовать старую квартиру в качестве первоначального взноса для приобретения квартиры большей площади.

34. Участник НИС приобретает жилье с использованием ЦЖЗ и ипотечного кредита. Кредит погашается ФГКУ «Росвоенипотека» до достижения военнослужащим предельного возраста пребывания на военной службе. Что будет с именованным накопительным счетом участника НИС в случае дальнейшего прохождения им военной службы?

После погашения ФГКУ «Росвоенипотека» обязательств по ипотечному кредиту за счет накоплений с именованного накопительного счета участника НИС денежные средства снова будут учитываться на его именованном накопительном счете до исключения из списков личного состава воинской части.

35. Если участник НИС не приобретает жилье в период прохождения военной службы или по ее окончании, что будет с накоплениями?

Если у участника НИС нет необходимости в приобретении жилья в период прохождения военной службы, то он может использовать накопления в случаях, предусмотренных статьей 10 Федерального закона № 117-ФЗ, по собственному усмотрению на любые цели.

36. Как производятся начисления денежных средств на именной накопительный счет участника НИС?

Учет накоплений для жилищного обеспечения на именном накопительном счете участника НИС производится ежемесячно в течение всего периода прохождения военной службы, начиная с даты возникновения оснований для включения в реестр участников НИС и до исключения военнослужащего из списков личного состава воинской части.

37. В каких случаях закрывается именной накопительный счет участника НИС?

В соответствии с пунктом 2 статьи 13 Федерального закона № 117-ФЗ основаниями для закрытия именного накопительного счета участника НИС являются:

- увольнение с военной службы;
- исключение из списков личного состава воинской части в связи с гибелью участника НИС или смертью, признанием его в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим;
- исполнение государством своих обязательств по обеспечению военнослужащего в период прохождения военной службы жилым помещением (за исключением жилого помещения специализированного жилищного фонда) иным предусмотренным нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации способом за счет средств федерального бюджета.

38. Когда у участника НИС наступает право на использование накоплений, учтенных на его именном накопительном счете?

В соответствии с Федеральным законом № 117-ФЗ увольнение участника НИС с военной службы является основанием для его исключения из реестра участников НИС и закрытия

именного накопительного счета. Погашение обязательств по ипотечному кредиту в случае его оформления по программе «Военная ипотека» также прекращается.

Воспользоваться денежными средствами, учтенными на именном накопительном счете, участник НИС может только в случае возникновения права на их использование. В случае увольнения участника НИС без указанного права денежные средства с его именного накопительного счета подлежат возврату в федеральный бюджет.

Право на использование накоплений возникает в случаях, указанных в статье 10 Федерального закона № 117-ФЗ, а именно:

1) при достижении общей продолжительности военной службы, в том числе в льготном исчислении, 20 лет и более;

2) при увольнении 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 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;

3) 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 объявления его умершим;

4) при увольнении военнослужащего по состоянию здоровья – в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным к военной службе (без ограничения минимальной выслуги лет).

При наступлении одного из этих условий участник НИС (либо член семьи участника) имеет право на получение средств, учтенных на именном накопительном счете участника (статья 10 Федерального закона № 117-ФЗ).

Правила получения средств с именного накопительного счета установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 г. № 655, а порядок их получения военнослужащими органов безопасности определен приказом ФСБ Рос-

сии от 27 июля 2009 г. № 362. С приказом ФСБ России № 362 можно ознакомиться на сайте ФСБ России (www.fsb.ru) в разделе «Справочная информация», в подразделах «Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих ФСБ России», «Нормативные правовые акты».

39. Имеет ли право участник НИС купить жилье за пределами Российской Федерации?

Приобретение жилья за пределами Российской Федерации за счет средств ЦЖЗ действующим законодательством не предусмотрено, так как до момента возникновения у участника НИС оснований для использования накоплений приобретенное им жилье находится в залоге у Российской Федерации. Тем не менее после возникновения права на использование накоплений (статья 10 Федерального закона № 117-ФЗ) участник НИС может использовать накопленные средства и за пределами Российской Федерации, поскольку в этом случае приобретенное жилье в залоге находиться не будет.

40. Могут ли участнику НИС отказать в получении ЦЖЗ, если он приобрел квартиру за счет собственных средств?

Наличие у военнослужащего жилья (как в собственности, так и по договору социального найма) не является препятствием для включения в НИС и получения ЦЖЗ. В Федеральном законе № 117-ФЗ подобного ограничения не содержится.

41. Может ли участник НИС погашать ипотечный кредит за счет личных денежных средств?

Действующим законодательством не установлены ограничения на погашение участником НИС полученного им ипотечного кредита за счет собственных средств.

Военнослужащий по договоренности с кредитной организацией может использовать личные денежные средства для приобретения жилья и погашения ипотечного кредита. Возможно как однократное (на увеличение первоначального взноса), так и ежемесячное внесение собственных средств. Соответствующие изменения вносятся в график погашения кредита.

42. Есть ли у участника НИС возможность получения дополнительного кредита для доплаты за приобретаемое жилье

с помощью средств ЦЖЗ, если стоимость выбранного жилья больше суммы средств, предоставленных участнику НИС кредитной организацией и накоплений на именном накопительном счете?

Если стоимость выбранного жилья больше суммы средств ЦЖЗ и предоставляемого банком ипотечного кредита, военнослужащий может использовать как личные денежные средства, так и потребительский кредит.

Для получения потребительского кредита военнослужащий имеет право обратиться в любую кредитную организацию, обслуживающую физических лиц. Условия и порядок выдачи потребительского кредита определяются самим банком.

Кроме того, отдельные банки, предоставляющие ипотечные кредиты военнослужащим по программе «Военная ипотека», предлагают участникам НИС потребительские кредиты на льготных условиях. С перечнем действующих программ потребительского кредитования участников НИС можно ознакомиться на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» (www.rosvoenipoteka.ru) в разделе «Кредитные программы».

Погашение основной суммы дополнительного кредита и процентов по нему осуществляется военнослужащим за счет собственных средств.

43. 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, могут добровольно участвовать в НИС. Основанием для вступления указанных категорий военнослужащих в программу является обращение (рапорт в письменной форме) о включении в реестр участников НИС. Как будут обеспечиваться жильем военнослужащие данной категории, не изъявившие желание написать рапорт о включении в реестр?

Указанная категория военнослужащих действительно относится к категории участников НИС, включаемых в накопительно-ипотечную систему на основании волеизъявления.

Военнослужащие, не написавшие рапорт с просьбой включить их в реестр участников НИС, будут обеспечиваться жильем на общих основаниях в соответствии со статьей 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих».

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ЖИЛЬЯ ПО ПРОГРАММЕ «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА»

Андеррайтинг – оценка организацией, выдающей кредит, вероятности погашения или непогашения суммы кредита, запрашиваемой заемщиком. Кредитор оценивает платежеспособность потенциального заемщика (достаточность дохода для покрытия платежей по кредиту), его кредитоспособность (уровень качества исполнения кредитных обязательств) и активы (наличие необходимого для осуществления первоначального взноса и оплаты расходов по сделке объема ликвидных активов).

Вторичный рынок недвижимости – рынок жилья, где покупаются-продаются готовые объекты недвижимости, на которые оформлено право собственности продавца.

Государственная регистрация ипотеки – предусмотренная законодательством процедура регистрации залоговых прав, возникающих у кредитора. Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Осуществляется территориальными регистрирующими органами по месту расположения объекта недвижимости, передаваемого в залог.

Дефолт закладной – неоплата заемщиком (задержка поступления, просрочка, в том числе незначительная, более трех раз в течение 12 месяцев) в установленные сроки очередного ежемесячного платежа по закладной, утрата или повреждение предмета ипотеки, предъявление иска о признании закладной либо договоров, в обеспечение которых она выдана, недействительными, невыполнение обязательств, предусмотренных закладной, либо наступление иных событий или выявление фактов, могущих повлиять на надлежащее исполнение заемщиками своих обязательств либо на получение удов-

летворения из стоимости предмета ипотеки в случае обращения на него взыскания.

Договор купли-продажи жилого помещения – двусторонний договор, согласно которому одна сторона (продавец) обязуется передать имущество в собственность другой стороне (покупателю – участнику НИС), а тот обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму.

Договор участия в долевом строительстве – соглашение, заключаемое застройщиком и участником долевого строительства (дольщиком – участником НИС) в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, по которому застройщик обязуется в предусмотренный срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом или иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующее жилое помещение дольщику, а дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять жилое помещение при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним – государственный информационный ресурс (включающий в себя документы на бумажных и электронных носителях, дела и систему записей по установленной форме в книгах учета, производимых государственным регистратором), который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, а также данные об объектах недвижимого имущества, сведения о правообладателях, наличие обременений, арестов и т.д. на территории Российской Федерации.

Ежемесячный платеж – сумма, которую заемщик обязан каждый месяц вносить в кредитную организацию по графику платежей в счет погашения кредита. В течение всего периода военной службы участника НИС погашение обязательств по ипотечному кредиту (займу) осуществляет государство в лице ФГКУ «Росвоенипотека». Ежемесячно ФГКУ «Росвоенипотека» перечисляет 1/12 накопительного взноса, утвержденного федеральным законом о федеральном бюджете.

Жилое помещение – изолированное (т. е. обособленное от других помещений, в том числе и нежилых) помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям, установленным Правительством Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами).

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования.

Заемщик – физическое лицо, которому кредитная организация предоставляет в пользование денежные средства на основании кредитного договора (договора займа). Заемщиком по кредиту (займу) выступает участник НИС.

Закладная – именная ценная бумага, которая подтверждает право кредитной организации на получение исполнения обязательств по кредитному договору (т.е. право требовать с заемщика возврата денежных средств) и право обратиться с иском на объект недвижимости.

Залогодатель – физическое или юридическое лицо, которое передает в залог какое-либо имущество, принадлежащее ему на праве собственности, для обеспечения исполнения денежного обязательства по кредитному договору (договору займа). Таким образом, военнослужащий, оформивший ипотечный кредит, является залогодателем.

Залогодержатель – юридическое или физическое лицо, принимающее предмет залога от заемщика (залогодателя) в обеспечение его долговых обязательств. Залогодержателем по ипотечному кредиту (займу) может выступать банк, ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», а также другие организации, выкупившие кредит у банка – первичного кредитора.

Именной накопительный счет участника НИС – форма аналитического учета, включающая в себя совокупность сведений о накопительных взносах, поступающих из федерального бюджета, о доходе от инвестирования этих средств, о задолженности и об обеспеченных залогом обязательствах участника НИС перед уполномоченным федеральным органом, а также сведения об участнике НИС.

Ипотечная сделка – сделка по приобретению объекта недвижимости за счет ипотечного кредита.

Ипотечный кредит (заем) – денежные средства, выдаваемые на длительный срок кредитной или иной организацией под залог недвижимого имущества.

Квартира – структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность доступа к помещениям общего пользования и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования.

Комната – часть жилого дома либо квартиры, предназначенная для непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире, отвечающая признаку изолированности и на которую оформлено право собственности.

Кредитные организации – банки и иные небанковские кредитные организации, которые на основании специального разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации имеют право осуществлять банковские операции, предусмотренные Федеральным законом от 2 декабря 1990 г. № 395-1 «О банках и банковской деятельности».

Кредитный договор – соглашение, заключаемое в письменной форме путем составления одного документа между кредитной организацией и заемщиком, в соответствии с которым кредитор обязуется предоставить денежные средства (кредит) в размере и на условиях, предусмотренных данным договором, для приобретения заемщиком жилого помещения с его последующим залогом (ипотекой), а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за пользование ею.

Максимальная сумма кредита (займа) рассчитывается индивидуально для каждого заемщика таким образом, чтобы прогнозируемый срок погашения кредита (займа) не превышал срок, на который военнослужащему предоставляется ЦЖЗ (согласно Свидетельству о праве участника НИС на получение ЦЖЗ).

Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих – совокупность правовых, экономических и организационных отношений, направленных на реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение.

Накопительный взнос – денежные средства, выделяемые из федерального бюджета и учитываемые на именном накопительном счете участника НИС. Размер накопительного взноса на одного участника НИС устанавливается федеральным законом о федеральном бюджете. Накопительный взнос ежегодно индексируется. Он не может быть меньше накопительного взноса предыдущего года.

Оценка недвижимости – оценка стоимости объекта недвижимости. При ипотеке применяется для определения соответствия предмета залога сумме кредита. Оценка производится независимым экспертом – профессиональным оценщиком или оценочным агентством. Оценка осуществляется за счет заемщика. Проведение оценки – обязательное условие ипотечного кредитования.

Первичный кредитор – юридическое лицо, осуществляющее от своего имени предоставление заемщикам ипотечных кредитов (займов) в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и федеральных ипотечных стандартов. Функции первичного кредитора могут принимать на себя кредитные организации, региональные операторы или сервисные агенты ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

Первичный рынок недвижимости – рынок жилья, право собственности на которое еще не зарегистрировано. В первичный рынок жилья входят объекты, строительство которых не завершено.

Первоначальный взнос – часть стоимости объекта недвижимости, которую заемщик оплачивает из собственных средств. Традиционно при ипотечном кредитовании кредитная организация ставит условие наличия у заемщика первоначального взноса в размере не менее 10 % стоимости жилого помещения. При приобретении жилья по программе «Военная ипотека» первоначальный взнос формируется за счет накоплений, учтенных на именном накопительном счете участника НИС.

Передача прав по закладной – действия, совершенные в соответствии с действующим законодательством путем заключения сделки в простой письменной форме по продаже закладной (договор купли-продажи закладной) с производством

на закладной лицом, передающим права, отметки о ее новом владельце и передачей этой закладной по акту приема-передачи новому владельцу.

Предмет залога (ипотеки) – объект недвижимости, который приобретается с использованием ипотечного кредита (займа) и поступает в залог кредитной организации.

Причисленные (капитализированные) проценты – процентная задолженность, возникающая в соответствии с условиями кредитного договора (договора займа) между суммой начисленных и фактически оплаченных процентов, при этом увеличивающая общую сумму задолженности по кредитному договору (займу), на которую в дальнейшем начисляются проценты.

Рассрочка по погашению начисленных процентов (далее – рассрочка) – способ погашения начисленных процентов, предусматривающий ежемесячное не полное, а частичное погашение заемщиком начисленных процентов. При этом требования по получению процентов увеличивают общую сумму задолженности по кредитному договору (договору займа), на которую в дальнейшем начисляются проценты.

Днем возникновения задолженности, на которую предоставляется рассрочка, является последний день второго или иного последующего процентного периода, в котором возникло превышение суммы начисленных процентов над суммой ежемесячного платежа, подлежащего уплате в соответствии с графиком ежемесячных платежей.

За предоставление рассрочки устанавливается процентная ставка, равная процентной ставке по кредиту (займу).

Реестр участников НИС – перечень участников НИС, формируемый федеральным органом исполнительной власти, в котором федеральным законом предусмотрена военная служба, в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

Рефинансирование – термин, обозначающий процесс реструктуризации (оптимизации) каких-либо финансовых обязательств.

Рефинансирование ипотечных кредитов – восстановление кредитоспособности кредитного учреждения посредством перепродажи ранее выданных ипотечных кредитов.

Снятие залога (обременения) – финальный этап в отношении кредитной организации и заемщика, наступающий после окончания расчетов по ипотечному кредиту (займу).

Срок кредита (займа) – отрезок времени, на который кредитная организация предоставляет заемщику кредит (займ). Максимальный срок предоставления кредита по программе «Военная ипотека» ограничен достижением участником НИС 45-летнего возраста. Минимальный срок кредита (займа) – 36 месяцев.

Ставка рефинансирования – ставка, под которую Центральный банк Российской Федерации выкупает у коммерческих банков кредиты и другие ликвидные банковские активы и предоставляет кредиты коммерческим банкам с целью рефинансирования. Ставка рефинансирования иногда используется при расчете плавающей процентной ставки по кредиту.

Страховая компания – юридическое лицо любой организационно-правовой формы, предусмотренной законодательством Российской Федерации, созданное для осуществления страховой деятельности (страховая организация и общество взаимного страхования) и получившее в установленном законодательством Российской Федерации порядке лицензию на осуществление страховой деятельности на территории Российской Федерации.

Текущая задолженность – сумма остатка основного долга по кредиту (займу) и причисленных процентов (с момента их возникновения и до полного их погашения), или сумма остатка основного долга по кредиту (займу) – до момента возникновения или после полного погашения причисленных процентов.

Уполномоченный федеральный орган – федеральный орган исполнительной власти, обеспечивающий функционирование НИС в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». Функции уполномоченного федерального органа возложены на ФГКУ «Росвоенипотека» Минобороны России.

Участник НИС – военнослужащий – гражданин Российской Федерации, проходящий военную службу по контракту и включенный в реестр участников НИС.

Целевой жилищный заем (ЦЖЗ) – денежные средства, предоставляемые участнику НИС на возвратной и в установленных Федеральным законом № 117-ФЗ случаях на безвозмездной или возмездной основе уполномоченным федеральным органом для приобретения квартиры на вторичном рынке недвижимости, в строящемся доме, земельного участка с расположенным на нем домом под залог приобретаемого жилого помещения, а также для уплаты первоначального взноса при приобретении квартиры на вторичном рынке недвижимости, в строящемся доме, земельного участка с расположенным на нем домом с использованием ипотечного кредита и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту. Средства ЦЖЗ могут быть использованы для оплаты расходов, связанных с оформлением сделки по приобретению жилого помещения и (или) оформлению кредитного договора (договора займа), в том числе удостоверенного закладной, включая выплаты кредитору (займодавцу), связанные с выдачей кредита (займа), оплату услуг по подбору и оформлению жилого помещения, оценщика, а также расходы по страхованию рисков в соответствии с условиями указанных договоров или закладной.