



Евгений ТОКОЧАКОВ

## ПОД КРЫШЕЙ ДОМА СВОЕГО...

### ОСОБЕННОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ ПО ПРОГРАММЕ «ВОЕННАЯ ИПОТЕКА»

Как показывает практика, военнослужащие — участники накопительно-ипотечной системы при решении вопроса обеспечения жильём традиционно отдают предпочтение квартире в многоквартирных жилых домах. Однако в первой половине 2024 г. эксперты отечественного рынка недвижимости отмечали рост спроса на покупку жилья в частном секторе, что обусловлено стабильно высокими ценами на квартиры в многоквартирных жилых домах, отменой льготной программы ипотеки с господдержкой на квартиры в новостройках, повышением в ряде случаев инвестиционной привлекательности загородных объектов, например, в связи со строительством поблизости мостов, высокоскоростных автомагистралей, железнодорожных станций, станций метро.

В связи с этим военнослужащие в последнее время задаются вопросом: «Может ли участник накопительно-

ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих<sup>1</sup> приобрести жильё в частном секторе и на каких условиях?»

Согласно ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»<sup>2</sup>, участник НИС вправе приобрести жилой дом (часть жилого дома) с земельным участком с использованием целевого жилищного займа<sup>3</sup>.

Порядок и условия предоставления ЦЖЗ для приобретения жилого дома либо части жилого дома и земельного участка, занятого приобретаемым жилым домом либо частью жилого дома и необходимого для их использования<sup>4</sup>, определены Правилами, утверждёнными Постановлением Правительства

<sup>1</sup> Далее — НИС.

<sup>2</sup> Далее — Федеральный закон.

<sup>3</sup> Далее — ЦЖЗ.

<sup>4</sup> Далее — жилой дом и земельный участок.

Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370<sup>1</sup>.

При реализации военнотружущими права на жильё в рамках НИС посредством приобретения жилого дома и земельного участка существуют определённые требования кредитных организаций и к земельному участку, и к расположенному на нём жилому дому<sup>2</sup>:

жилой дом и земельный участок должны находиться в собственности одного человека, так как федеральным законом не предусмотрено приобретение доли (долей) в жилом доме и земельном участке;

дом в обязательном порядке должен быть зарегистрирован как жилой: банки не предоставляют ипотечные кредиты для приобретения не предназначенных для постоянного проживания дачных (садовых) домов, а также объектов, построенных на земельных участках, принадлежащих продавцу на правах аренды, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования<sup>3</sup>;

жилой дом не должен находиться в аварийном состоянии или состоять на учёте под снос; должен быть пригодным для круглогодичного проживания, иметь электрическую, паровую или газовую систему отопления; степень износа не должна превышать 40–60 %<sup>4</sup>;

<sup>1</sup> Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2008 № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнотружущих» (ред. от 17.05.2023).

<sup>2</sup> Требования кредитных организаций к земельному участку и расположенному на нём жилому дому обусловлены стремлением сократить свои риски в случае, если ипотечный кредит не будет выплачен. Тогда предмет залога должен быть продан в кратчайшие сроки, то есть обладать высокой ликвидностью.

<sup>3</sup> См. п. 3 ст. 74 Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 12.06.2024).

<sup>4</sup> Информация о степени износа включена в отчёт об оценке объекта у независимого оценщика, аккредитованного банком.

жилой дом и земельный участок должны располагаться на землях населённых пунктов, при этом вид разрешённого использования земель в рамках их целевого назначения — индивидуальное жилищное строительство (категория и вид разрешённого использования земельного участка указываются в кадастровом паспорте — основном документе на землю, который также необходимо изучить до принятия решения о покупке)<sup>5</sup>;

максимальная удалённость объекта от городов, населённых пунктов, как правило, должна быть в пределах 30–40 км.

Как показывает практика, кредитные организации рассматривают каждый вариант подобранного военнотружущим жилого дома и земельного участка в индивидуальном порядке.

Обязательным условием предоставления ипотечного кредита для приобретения жилого дома и земельного участка является оценка объекта у независимого оценщика, аккредитованного банком. При оценке данного типа недвижимости в выводах о рыночной стоимости необходимо, чтобы оценщик разделит стоимости жилого дома, земельного участка, занятого жилым домом, и остального земельного участка.

Как правило, на земельном участке помимо жилого дома располагаются иные объекты недвижимого имущества: баня, гараж, хозблок и т. д. Указанные объекты могут быть зарегистрированы установленным порядком в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а могут быть возведены как самовольные постройки.

<sup>5</sup> См. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024).



Предметом договора купли-продажи объекта по программе «Военная ипотека» являются жилой дом и земельный участок под ним. Остальные объекты приобретаются посредством совершения отдельной сделки по отчуждению указанного имущества (купля-продажа, дарение).

Если постройки официально зарегистрированы, то на земельном участке данные объекты будут отражены как дополнительное обременение. При таких обстоятельствах ни банк, ни ФГКУ «Росвоенипотека» не одобряют покупку данного частного домовладения, так как в соответствии с Федеральным законом средства ЦЖЗ могут быть использованы только для приобретения земельного участка с построенным на нём жилым домом. На покупку строений, возведённых на участке, средства не выделяются.

Для разрешения данной задачи участнику НИС рекомендуется заключить с продавцом объекта предварительный договор купли-продажи в отношении иных строений, например, хозблока, возведённого на участке, содержание которого сводится к следу-

ющему: продавец обязуется заключить договор купли-продажи хозблока после государственной регистрации перехода права собственности на жилой дом и земельный участок, приобретённые по программе «Военная ипотека».

В практике реализации данной программы имелись также случаи приобретения жилых домов и земельных участков с незарегистрированными в установленном порядке строениями, при этом в отчёте независимого оценщика эти объекты не указывались. Участник НИС (покупатель) оплачивал их стоимость за счёт собственных средств.

Банки предоставляют кредиты для приобретения таунхаусов<sup>1</sup>. Сделки по покупке таунхаусов оформляются по-разному: они могут быть зарегистрированы как квартиры либо как часть жилого дома с земельным участком. Получить ипотечный кредит под таунхаус-квартиру проще, так как при залоге квартиры в многоквартирном жилом

<sup>1</sup> Таунхаус — комплекс малоэтажных комфортабельных домов, совмещённых друг с другом боковыми стенами. Каждый из таких домов имеет свой вход и небольшой участок земли.

доме не требуется залог земельного участка. Чтобы оформить залог жилого дома, в залоге у банка должна находиться и земля, на которой дом построен. Назначение земли — земли населённых пунктов. Кроме того, если таунхаус по документам проходит как жилой дом, важно, чтобы продаваемый вместе с домом участок имел чётко обозначенные границы и стоял на кадастровом учёте.

Участникам НИС рекомендуется получить заключение об экспертизе на предмет соблюдения градостроительных норм в отношении дополнительных построек.

Перед покупкой жилья с использованием ипотечного кредита военнослужащему целесообразно вначале обратиться в кредитную организацию для уточнения требований, предъявляемых к объектам недвижимости, условий предоставления ипотечного кредита. Только после этого следует подбирать дом и помнить, что последнее слово всегда остаётся за банком.

**Порядок приобретения жилого дома и земельного участка за счёт средств ЦЖЗ без использования ипотечного кредита**

Жилой дом и земельный участок, приобретённые участником НИС по договору купли-продажи с использованием ЦЖЗ, в силу закона находятся в залоге (ипотеке) у Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека» со дня государственной регистрации права собственности участника на указанные жилой дом и земельный участок.

В случае если продавцом жилого дома и земельного участка выступает гражданин Российской Федерации (физическое лицо), участник НИС для получения ЦЖЗ под залог приобретае-

мых жилого дома и земельного участка представляет в ФГКУ «Росвоенипотека» документы в соответствии с Приложением 1.

Если продавцом жилого дома и земельного участка выступает юридическое лицо, участник НИС для получения ЦЖЗ под залог приобретаемых жилого дома и земельного участка представляет в ФГКУ «Росвоенипотека», помимо документов, указанных в пп. 1—4, 6—10 Приложения 1, документы, подтверждающие полномочия представителя продавца на совершение сделки.

В случае приобретения жилого дома с земельным участком без использования кредита участнику НИС не требуется открывать в кредитной организации банковский счёт и представлять в ФГКУ «Росвоенипотека» копию договора банковского счёта, так как средства ЦЖЗ перечисляются ФГКУ «Росвоенипотека» напрямую на банковский счёт продавца, указанный в договоре купли-продажи, после государственной регистрации права собственности участника на приобретаемые жилой дом и земельный участок и представления в ФГКУ «Росвоенипотека» документов, которые подтверждают данную процедуру регистрации и содержат обременение в пользу Российской Федерации.

ФГКУ «Росвоенипотека» в течение 10 рабочих дней со дня получения документов принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает его и в течение 5 рабочих дней после подписания направляет участнику НИС подписанный договор (в двух экземплярах) либо размещает на официальном сайте ФГКУ «Росвоенипотека» информацию о наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ с учётом требований законодательства Российской Федерации о персональных

**Документы, предоставляемые в ФГКУ «Росвоенипотека» для получения ЦЖЗ, если продавцом жилого помещения является физическое лицо:**

1. Подписанный со стороны участника договор ЦЖЗ (в трёх экземплярах).
2. Отчёт об оценке рыночной стоимости жилого дома и земельного участка.
3. Предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка.
4. Копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником НИС.
5. Копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося продавцом жилого дома и земельного участка.
6. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости\* на приобретаемые жилой дом и земельный участок, подготовленные не позднее чем за 30 дней до дня их представления, в которых не содержатся ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписок правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении жилого дома и земельного участка, отметки о возражении в отношении зарегистрированного права на жилой дом и земельный участок.
7. Документы государственного кадастрового учёта с указанием категории и разрешённого использования приобретаемого земельного участка.
8. Документ (документы), подтверждающий отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг в отношении приобретаемого жилого дома.
9. Нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) продавца (продавцов) (при их наличии) на отчуждение жилого дома и земельного участка или документ, подтверждающий отсутствие необходимости представления согласия супруги (супруга) на отчуждение жилого дома и земельного участка.
10. Нотариально удостоверенная копия разрешения органа опеки и попечительства на совершение продавцом (продавцами) сделки по отчуждению жилого дома в случае проживания в приобретаемом жилом доме находящихся под опекой или попечительством членов семьи собственника этого жилого дома либо оставшихся без родительского попечения несовершеннолетних членов семьи собственника.

данных, законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

После государственной регистрации права собственности на жилой дом и земельный участок участник представляет в ФГКУ «Росвоенипотека»:

— договор купли-продажи жилого дома и земельного участка с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Российской Федерации;

— выписки из ЕГРН на приобретённые жилой дом и земельный участок, содержащие ограничения (обременения) прав на жилой дом и земельный участок в пользу Российской Федерации в лице уполномоченного органа.

\* Далее — ЕГРН.

В случае если участник НИС не представил в ФГКУ «Росвоенипотека» в течение трёх месяцев со дня подписания договора ЦЖЗ указанные документы, договор ЦЖЗ прекращает своё действие<sup>1</sup>.

Основаниями для отказа ФГКУ «Росвоенипотека» в заключении договора ЦЖЗ с участником НИС являются:

представление не всех документов, указанных в пп. 55 и 56 Правил<sup>2</sup>, и (или)

<sup>1</sup> В случае представления участником НИС расписки в получении документов на государственную регистрацию права собственности на жилой дом и земельный участок с указанием предполагаемых сроков его государственной регистрации или документов, подтверждающих приостановление государственной регистрации права собственности участника НИС на жилой дом и земельный участок с указанием причин и сроков такого приостановления, ФГКУ «Росвоенипотека» продлевает срок ещё на три месяца.

<sup>2</sup> В случае если продавцом жилого дома и земельного участка выступает гражданин Российской Федерации (физическое лицо) — документы, указанные в Приложении 1, а в случае если продавцом жилого дома и земельного

их несоответствие законодательству Российской Федерации и Правилам;

превышение общей суммы ЦЖЗ над рыночной стоимостью приобретаемых участником жилого дома и земельного участка, указанной в отчёте об оценке;

несоответствие жилого дома требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, признание жилого дома аварийным и (или) подлежащим сносу, а также включение жилого дома в категорию ветхого жилья;

сведения в документе, подтверждающем осуществление государственного кадастрового учёта, о нахождении земельного участка на землях, не относящихся к категории земель населённых пунктов;

наличие у участника задолженности по возврату денежных средств, предоставленных по договору ЦЖЗ, ранее заключённому между участником и уполномоченным органом;

утрата предмета залога, приобретённого за счёт денежных средств, предоставленных по договору ЦЖЗ, ранее заключённому между участником и уполномоченным органом;

получение уполномоченным органом документов, указанных в пп. 55 и 56 Правил, после окончания срока действия свидетельства;

превышение стоимости (части стоимости) приобретаемого участником жилого дома и земельного участка, оплачиваемой за счёт средств ЦЖЗ, над суммой накоплений для жилищного обеспечения, учтённых на именном накопительном счёте участника.

В случае если участник в течение 20 рабочих дней со дня размещения на официальном сайте ФГКУ «Росвоен-

ипотека» информации о наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ не устранил замечания, ФГКУ «Росвоенипотека» принимает решение об окончательном отказе и возвращает документы с указанием оснований для него.

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником денежных средств, учтённых на его именном накопительном счёте и перечисленных ФГКУ «Росвоенипотека» после возникновения основания для исключения из реестра участников НИС) ФГКУ «Росвоенипотека» и участник НИС осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В следующем номере журнала рассмотрим порядок приобретения жилого дома и земельного участка за счёт средств ЦЖЗ с использованием ипотечного кредита по программе «Военная ипотека»<sup>1</sup>.

**Продолжение следует.**

**Фото из интернет-ресурсов.**



участка выступает юридическое лицо, помимо документов, указанных в пп. 1—4, 6—10 Приложения 1, — документы, подтверждающие полномочия представителя продавца на совершение сделки.

<sup>1</sup> См. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 09.10.2018 № 558 «Об утверждении Стандарта предоставления ипотечного кредита (займа) участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».