



Евгений ТОКОЧАКОВ

ПОД КРЫШЕЙ ДОМА СВОЕГО...

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

(Окончание. Начало в № 6–2024 г.)

В предыдущем номере журнала мы рассматривали порядок приобретения жилого дома и земельного участка за счёт средств целевого жилищного займа¹ без использования ипотечного кредита по программе «Военная ипотека». Теперь разберёмся, как приобрести жилой дом и земельный участок с использованием такого кредита².

Перечень банков, предоставляющих ипотечный кредит для приобретения жилого дома и земельного участка, занятого приобретаемым жилым домом, а также условия кредитования в данных банках размещены на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» (www.rosvoenipoteka.ru)

¹ Далее — ЦЖЗ.

² 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».

в разделе «Программы», подразделе «Кредитные программы».

Жилой дом и земельный участок, приобретаемые военнослужащими — участниками накопительно-ипотечной системы³ с использованием ЦЖЗ, предоставленного для уплаты первоначального взноса и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту, находятся в залоге (ипотеке) в силу закона у кредитора и у Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека» со дня государственной регистрации права собственности участника на указанные жилой дом и земельный участок.

Для получения ЦЖЗ в целях уплаты первоначального взноса при приобретении с использованием ипотечного кредита жилого дома и земельного

³ Далее — НИС.

Документы, предоставляемые в ФГКУ «Росвоенипотека» для получения ЦЖЗ в целях уплаты первоначального взноса при приобретении с использованием ипотечного кредита жилого дома и земельного участка и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту:

1. Подписанный со стороны участника договор ЦЖЗ (в трёх экземплярах);
2. Заверенная кредитором копия договора ипотечного кредита с приложением графика погашения ипотечного кредита;
3. Заверенная кредитной организацией копия договора банковского счёта участника НИС;
4. Отчёт об оценке рыночной стоимости приобретаемых жилого дома и земельного участка;
5. Копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником НИС.

участка и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту участник НИС представляет в ФГКУ «Росвоенипотека» документы, указанные в Приложении 1.

ФГКУ «Росвоенипотека» в течение 10 рабочих дней со дня получения документов принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает его, перечисляет на банковский счёт участника НИС средства ЦЖЗ и в течение 5 рабочих дней после подписания договора ЦЖЗ направляет участнику НИС подписанный договор (в 2 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 данных, законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

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

представление не всех документов, указанных в пункте 62 Правил¹, и (или) их несоответствие законодательству Российской Федерации и Правилам;

превышение общей суммы ЦЖЗ и ипотечного кредита над стоимостью предмета залога согласно отчёту об оценке его рыночной стоимости;

превышение общей суммы ЦЖЗ для уплаты первоначального взноса при приобретении участником жилого дома и земельного участка над размером накоплений для жилищного обеспечения, учтённых на именованном накопительном счёте участника;

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 ФГКУ «Росвоенипотека»;

утрата предмета залога, приобретённого за счёт денежных средств, предоставленных по договору ЦЖЗ, ранее заключённому между участником и ФГКУ «Росвоенипотека»;

получение ФГКУ «Росвоенипотека» документов, указанных в пункте 62 Правил, после окончания срока действия свидетельства;

превышение общей суммы платежей по графику погашения ипотечного

¹ Перечень документов изложен в Приложении 1.

кредита за счёт средств ЦЖЗ над предельным размером ЦЖЗ, определяемым в соответствии с федеральным законом, без учёта ЦЖЗ на первоначальный взнос при приобретении жилого дома и земельного участка.

В случае если участник НИС в течение 20 рабочих дней со дня размещения на официальном сайте ФГКУ «Росвоенипотека» информации о наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ не устранил указанные замечания, ФГКУ «Росвоенипотека» принимает решение об отказе в заключении договора ЦЖЗ и возвращает документы с указанием причины¹.

После государственной регистрации права собственности на жилой дом и земельный участок участник НИС представляет в ФГКУ «Росвоенипотека» и кредитную организацию следующие документы:

копию договора 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;

выписки из Единого государственного реестра недвижимости на приобретённые жилой дом и земельный участок, содержащие ограничения (обременения) прав на жилой дом и земельный участок в пользу кредитора и Российской Федерации в лице уполномоченного органа;

заверенную кредитором копию документа, подтверждающего фактическую дату предоставления участнику ипотечного кредита суммы кредита,

¹ При приобретении жилого дома и земельного участка с использованием ЦЖЗ и ипотечного кредита оформлением договорной документации и пересылкой её в ФГКУ «Росвоенипотека» занимается кредитная организация.

и рассчитанный с учётом фактической даты выдачи кредита график погашения ипотечного кредита.

После получения кредитной организацией указанных документов осуществляется перечисление средств ЦЖЗ в счёт оплаты жилого дома и земельного участка в соответствии с договором купли-продажи жилого дома и земельного участка.

В случае непредставления указанных документов в течение трёх месяцев со дня зачисления на банковский счёт участника НИС средств ЦЖЗ кредитная организация возвращает эти средства ФГКУ «Росвоенипотека» на основании договора банковского счёта.

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 действие². Возврат ЦЖЗ производится в течение 5 рабочих дней после истечения указанного срока. Договор ЦЖЗ прекращает своё действие со дня получения указанных средств ФГКУ «Росвоенипотека».

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником НИС денежных средств, учтённых на его именованном накопительном счёту и перечисленных ФГКУ «Росвоенипотека» в погашение обязательств по ипотечному кредиту после возникновения основания для

² В случае представления участником НИС расписки в получении документов на государственную регистрацию права собственности участника 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, кредитная организация по согласованию с ФГКУ «Росвоенипотека» продлевает срок ещё на три месяца.

исключения из реестра участников НИС) ФГКУ «Росвоенипотека» и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается).

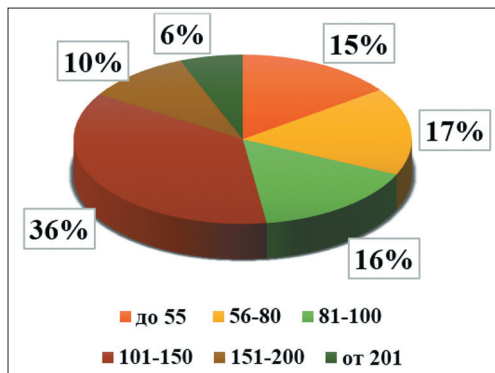
За период с 2022 г. по 2024 г. доля сделок по приобретению военнослужащими — участниками НИС органов федеральной службы безопасности жилых домов с земельным участком в общем количестве сделок колебалась в пределах от 5 до 7 %.

При выборе регионов проживания участники НИС отдают предпочтение местам с благоприятными климатическими условиями, развитой социальной инфраструктурой. Неизменно лидируют Ставропольский край, Московская область, Краснодарский край, за ними идут Ростовская, Астраханская, Белгородская, Оренбургская области и Приморский край.

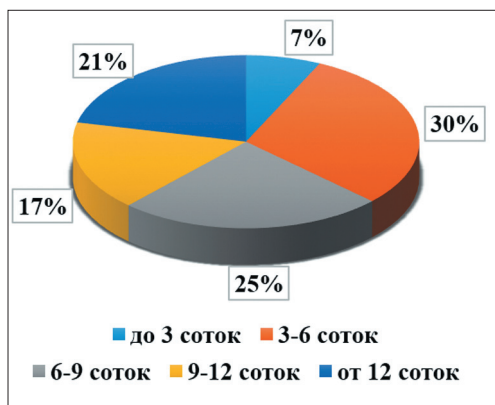
Около 40 % жилых домов и земельных участков находятся непосредственно в городах, половина из которых являются административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации.

Например, в 2023 г. участники НИС приобрели более 200 жилых домов с земельным участком. На диаграммах представлены их ключевые характеристики: площадь приобретённого жилого дома и размер земельного участка.

При приобретении жилого дома и земельного участка с использованием ЦЖЗ каждая десятая сделка (12 %) состоялась без привлечения ипотечного кредита. Желая стать собственниками жилья с улучшенными характеристиками, 44 % участников НИС вложили в покупку собственные средства.



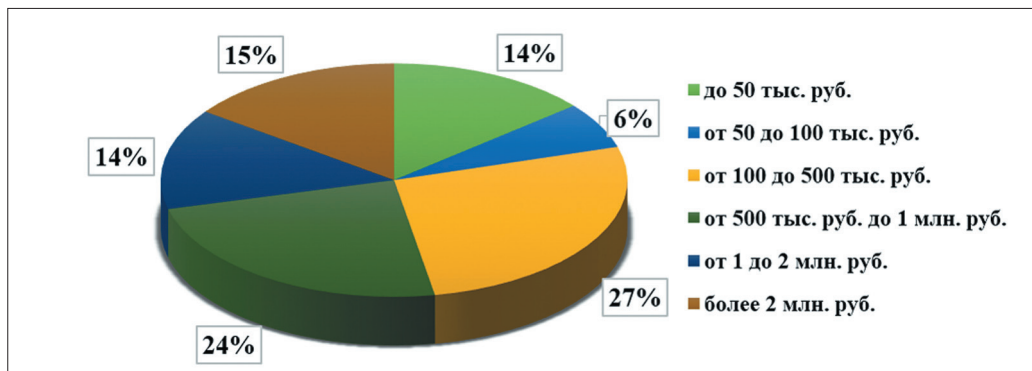
Площадь приобретённого жилого дома (м²)



Размер земельного участка

Своим опытом приобретения жилого дома и земельного участка поделился майор П., проходящий службу в пограничных органах: «НИС для меня – единственная реальная возможность решить жилищную проблему. Внимательно изучив рынок недвижимости, отдал предпочтение в пользу покупки жилого дома с земельным участком с использованием средств ЦЖЗ и личных сбережений. Таким образом, я рассматривал варианты покупки жилья стоимостью до 7 млн руб.

В марте 2024 г. оформил свидетельство на получение ЦЖЗ, добавил собственные средства и приобрёл у застройщика одноэтажный жилой дом



Размер собственных средств, вложенных участниками НИС в покупку жилого дома с земельным участком

площадью 101 м² в Чеховском городском округе Московской области стоимостью 6 500 000 руб. и земельный участок (шесть соток). Дом построен с применением блочной технологии, полностью приспособлен для круглогодичного проживания. Подведены электричество, вода, оборудована автономная канализация (септик). Вся необходимая инфраструктура (сад, школа, магазины, дом быта, автомагистраль) находится в шаговой доступности. Время в пути от дома до места прохождения службы на машине занимает 45 минут.

Конечно, обустройство придомовой территории требует дополнительных

вложений, хочу построить навес для автомобиля, баню, поэтому в настоящий момент подготовил и направил в ФГКУ «Росвоенипотека» как залогодержателю документы на согласование строительства.

26 ноября 2026 г. у меня наступит 20 лет общей продолжительности военной службы, в том числе в льготном исчислении, что даёт право на использование накоплений с именного накопительного счёта участника НИС. Следовательно, с этой даты обременение в пользу Российской Федерации будет снято, я стану полноправным собственником дома с земельным участком».





Служба в пограничных органах зачастую связана с проживанием военнослужащих и членов их семей на значительном удалении от городов. Так объясняет свою мотивацию к приобретению собственного жилья в сельской местности участник НИС прапорщик В.: «При переводе на новое место службы получил служебное жильё, которое требовало ремонта. К тому моменту моя семья состояла из четырёх человек. Жена беременела третьим ребёнком, поэтому я решил улучшить жилищные условия и купить жилой дом с земельным участком в посёлке по месту службы. Подходящий вариант искал около двух месяцев. Предложения оценивал по следующим критериям: расположение вне зоны подтоплений, наличие поблизости асфальтированной дороги, земельный участок прямоугольной формы. Дом должен быть газифицирован, построен из кирпича, так как бревно и брус подвержены гниению, усадке и пожароопасны, степень износа не более 20 %.

В итоге я купил четырёхкомнатный дом площадью 91 м² и земельный участок 25 соток стоимостью 4 385 108 руб.»

На вопрос «Какие расходы на содержание частного дома вы несёте?» военнослужащий ответил: «Оплата страховки дома выходит дороже, чем квартиры в многоквартирном доме. К тому же содержать частный дом — совсем не то же, что содержать городскую квартиру. Это ответственность, навык, опыт. В городе все вопросы с водоснабжением, отоплением, вывозом мусора, чисткой снега решает управляющая компания, за городом это всё забота собственника жилья».

В завершение стоит отметить, что повышенный спрос на покупку жилья в частном секторе в ближайшем будущем сохранится, этому способствует старт новой льготной ипотечной жилищной программы для семей с детьми, разработанной в соответствии с Решением Министерства финансов Российской Федерации о порядке предоставления субсидии от 28.06.2024 г. № 24—67381—01460—Р.

Фото из интернет-ресурсов.

