

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра

Гражданское право и процесс

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему Правовое регулирование накопительно – ипотечной системы жилищного
обеспечения военнослужащих

Обучающийся

Л.С. Репринцева

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

Кандидат юридических наук, доцент А.В. Сергеев

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Общие положения о накопительно-ипотечной системе.....	7
1.1. Понятие и структура накопительно-ипотечной системы.....	7
1.2. Участники накопительно-ипотечной системы.....	16
1.3. Порядок формирования накоплений и инвестирования накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих.....	23
Глава 2 Практическая реализация накопительно-ипотечной системы.....	26
2.1. Порядок использования накоплений.....	26
2.2. Права и обязанности участников НИС после увольнения.....	31
Глава 3. Проблемные вопросы накопительно-ипотечной системы.....	40
3.1. Возврат целевого жилищного займа в судебном порядке.....	40
3.2. Восстановление инвестиционного дохода.....	47
3.3. Предложения по совершенствованию законодательства в области накопительно-ипотечной системы.....	54
Заключение.....	64
Список используемой литературы и используемых источников.....	69

Введение

Обеспечение военнослужащих жильем является одним из важнейших социальных обязательств государства. Согласно Конституции Российской Федерации военнослужащие относятся к особой категории граждан, для которых установлен льготный порядок реализации права на жилищное обеспечение.

Ранее существующие системы обеспечения жильем в виде субсидий и государственных жилищных сертификатов имели сроки реализации, сравнимые со сроком выхода на пенсию и зачастую превышали его.

01 января 2005 года вступил в силу Федеральный закон от 20.08.2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». В новой системе предполагаются различные временные рамки реализации права военнослужащих на жилищное обеспечение с учетом множества факторов – возраста, выслуги лет, жилищных предпочтений и даже степени рискованности самого участника системы и прочего. Однако среднестатистическим участником накопительно – ипотечной системы (далее – НИС) представляется выпускник военного ВУЗа, с тремя годами выслуги, и еще семнадцатью годами службы впереди до права выхода на пенсию. На такие условия законодателем делался расчет при разработке замысла новой системы, как покажет дальнейшее исследование.

Учитывая долгосрочный характер жизненного цикла ипотечного кредитования, являющегося основой новой системы, постоянное изменение политической и экономической реальности в нашей стране очевидна невозможность детальной, всеобъемлющей и безошибочной разработки всех правовых норм, регулирующих эту важную сферу общественных отношений, на десятилетия вперед. С момента введения НИС в 2005 г. прошло 18 лет. В настоящее время мы становимся свидетелями массового наступления права выхода на пенсию у первых участников НИС. Появляется возможность серьезного осмысления и анализа эффективности как исходных правовых

норм, регулирующих отношения участников НИС, государства, кредитных учреждений, так и эволюции их изменений.

Таким образом, с учетом вышеприведенного, а также высокой ведомственной вовлеченности в НИС (10 ведомств), включающей федеральные органы исполнительной власти и надзорные органы, количества военнослужащих в Российской Федерации (более 1 миллиона) и разнообразия их статуса в системе (19 категорий участников НИС), тема исследования актуальна.

Объект исследования:

Правоотношения, возникающие в процессе реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Предмет исследования:

Правовые нормы, регулирующие отношения участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Цель исследования:

Выработать предложения по совершенствованию законодательства в сфере накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Гипотеза исследования состоит в том, что развитие и совершенствование накопительно – ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих возможно если:

- не допускать систематических нарушений в работе должностных лиц по вопросам НИС;
- проводить разъяснительную работу с участниками НИС;
- своевременно выявлять потребности в изменениях нормативно-правовых актах, касающихся НИС;
- оперативно вносить законодательные инициативы по устранению проблемных вопросов НИС.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- исследовать сущностное содержание и организацию НИС, ее понятийный аппарат;
- выявить проблемы и тенденции развития НИС;
- разработать и обосновать предложения по совершенствованию правового регулирования в сфере НИС и механизма реализации права военнослужащих на жилище.

Теоретико-методологическая основа.

Теоретическим и историческим основам организации ипотечного кредитования, анализу мировой практики, исследованию проблем финансового обеспечения ипотеки посвящены работы отечественных ученых Д.З. Вагапова. С.А. Ваксман, А.А. Вишневого. И.В. Довдиенко, В. Н. Едроновой, Е.Г. Ивасенко. А.Б. Копейкина, Н.Б. Косаревой, и др.

Основной массив материалов непосредственно касающихся исследуемой темы представляет собой научные публикации по отдельным вопросам, а также протоколы научных семинаров. Рассматриваемая тема в соответствии с ее спецификой находится в фокусе военных юристов и профильных специалистов правоохранительных органов. Известны работы Мананникова Д.Ю., Соколовой О.А., Сунцовой Е.А., Шеншина В.М., Буторина Р.Л.

Методы исследования:

Дедукция, индукция, формально-юридический, сравнительно-правовой методы, метод правового моделирования, метод толкования правовых норм.

Научная новизна исследования:

В работе представлен комплексный подход к проблемам правового регулирования, реализации правовых норм, недостаточности и коллизии законодательства в области накопительно-ипотечной системы, а также его практической востребованности участниками НИС. Представлены предложения по совершенствованию законодательства.

Теоретическая значимость исследования:

Нормативно-правовая базой исследования выступает Конституция Российской Федерации, федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – Федеральный закон № 117-ФЗ), законодательство в области регулирования прохождения военной службы и статуса военнослужащих, другие федеральные законы, а также издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, нормативные акты Центрального банка Российской Федерации.

Сущность и функции военной ипотеки, механизмы ее реализации и развития раскрыты на основе изучения законодательства, публикаций отечественных авторов по теме исследования, а также личного опыта диссертанта по работе в ФГКУ «Росвоенипотека».

Практическая значимость исследования:

Большинство исследований имеет обзорный характер финансового и социального аспектов, а также проблем технической реализации механизма кредита. В работе представлен комплексный подход к проблемам правового регулирования, реализации правовых норм, недостаточности и коллизионности законодательства в области накопительно-ипотечной системы, а также его практической востребованности участниками накопительно – ипотечной системы. Представлены предложения по совершенствованию законодательства.

Глава 1 Общие положения о накопительно-ипотечной системе

1.1 Понятие и структура накопительно-ипотечной системы

Вооруженные силы Российской Федерации на современном этапе динамично развиваются и модернизируются. В этом процессе важной задачей является удовлетворение жизненных потребностей военнослужащих. Конституция Российской Федерации закрепляет права и свободы граждан, в том числе и в жилищной сфере. Наличие надлежащего жилья свидетельствует о достойном жизненном уровне человека, данные нормы отражены в статье 25 Всеобщей декларации прав человека [5] и статьей 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах [27]. Аналогичная норма включена и в Конституцию Российской Федерации [18, ст. 40]. Данная норма гласит, что каждый имеет право на жилище. Категориям граждан, определенным в основном законе государства, жилье предоставляется бесплатно или за доступную плату из фондов государства и муниципалитета.

При этом военнослужащие относятся к особой категории граждан, для которой предусмотрен особый порядок обеспечения жильем. Установлен льготный порядок реализации права на обеспечение бесплатным жильем.

Система обеспечения жильем имеет свою долгую историю. Проанализировав нормы обеспечения жильем действующие в нашей стране с царских времен, приходим к выводу, что чем лучше материальное положение военнослужащих, тем выше степень их социальной защищенности, тем крепче, надежнее и боеспособнее любая армия. Становление нынешней армии и флота происходит в условиях не только военной реформы, но и изменения прежнего института социальной защиты военнослужащих.

Главой государства была поставлена задача разработать принципиально новую систему по выполнению обязательств перед

военнослужащими по предоставлению жилья. С 1 января 2005 года в стране стала действовать новая система обеспечения жильем военных: накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих. Вступил в силу Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – Федеральный закон № 117-ФЗ). В нем определены организационные, правовые, социальные и экономические базы НИС для всех ведомств, где законом предусмотрена военная служба.

Ключевые принципы, возложенные на накопительную систему:

- участниками являются только граждане Российской Федерации;
- недвижимость оформляется в собственность;
- средства выделяются на возвратной безвозмездной или возмездной основе;
- стимулирующий принцип. Мотивирует военнослужащего на продолжительную службу;
- социальные гарантии для членов семьи.

Для обеспечения функционирования НИС создано федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих». Сокращенное наименование ФГКУ «Росвоенипотека».

Учредителем ФГКУ «Росвоенипотека» является Российская Федерация. ФГКУ «Росвоенипотека» находится в ведомственном подчинении у Министерства обороны РФ.

ФГКУ «Росвоенипотека» - это некоммерческая организация, созданная для выполнения гос. функций в целях обеспечения функционирования НИС и реализации Минобороны России, предусмотренных Федеральным законом № 117-ФЗ, функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти. Деятельность ФГКУ «Росвоенипотека» (далее – Учреждение) финансируется из средств федерального бюджета.

Ввиду специфики деятельности Учреждения и с целью максимального охвата заинтересованных лиц (военнослужащих) в ФГКУ «Росвоенипотека» создано 15 филиалов, расположенных по всей территории России: Владивостокский, Воронежский, Волгоградский, Екатеринбургский, Калининградский, Камчатский, Новосибирский, Ростовский-на-Дону, Самарский, Санкт-Петербургский, Севастопольский, Смоленский, Ставропольский, Хабаровский, Читинский. Филиалы осуществляют деятельность от имени Учреждения и под его контролем [33]

Основные функции, возложенные на ФГКУ «Росвоенипотека»:

- открытие и ведение именных накопительных счетов (далее – ИНС) участников НИС;
- передача накапливаемых на именных накопительных счетах средств в доверительное управление управляющим компаниям;
- выплата денежных средств со специального счета военнослужащим (либо членам их семей) при возникновении права на использование накоплений;
- предоставление участникам НИС средств целевого жилищного займа для приобретения жилья, в том числе для погашения ипотечного кредита;
- другие функции, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Каждому участнику НИС на основании сведений о включении в реестр, полученных от Минобороны России или иного федерального органа исполнительной власти, в Учреждении открывается именной накопительный счет, на который из федерального бюджета начисляются накопительные взносы с даты возникновения основания для включения военнослужащего в реестр участников НИС. Основанием для открытия военнослужащему именного накопительного счета является внесение записи о включении его в реестр участников НИС.

Накопления учтенные на ИНС передаются в доверительное управление. Средства на именном накопительном счете увеличиваются на

сумму дохода, полученного от инвестирования средств управляющими компаниями. Инвестиционный доход учитывается Учреждением на счетах участников НИС ежеквартально исходя из данных отчетов управляющих компаний.

В соответствии с законодательством после возникновении права на использование накоплений военнослужащему – участнику НИС выплачиваются все денежные средства, учтенные на его ИИС на дату возникновения основания для исключения из реестра. Основания возникновения права на использование накоплений четко определены в Федеральном законе № 117-ФЗ [70, ст. 10].

Целевой жилищный заем (далее – ЦЖЗ) – денежные средства, которые предоставляются участнику НИС на условиях возмездности или безвозмездности, возвратности или безвозвратности. Целевой жилищный заем является беспроцентным в период прохождения участником НИС военной службы. Источником предоставления участнику НИС средств целевого жилищного займа являются накопления для жилищного обеспечения, учтенные на именном накопительном счете участника НИС.

Участники НИС не менее чем через 3 года участия в военной ипотеке имеет право на получение ЦЖЗ для:

- приобретения жилого помещения под его залог как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости;
- оплаты первого взноса при покупке с использованием ипотечного кредита жилья, оплаты части стоимости по договору участия в долевом строительстве с привлечением кредитных средств, а так же погашения обязательств по нему.

Учреждение руководствуется в своей деятельности Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, актами Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации, Минобороны России и уставом.

Социальная поддержка военнослужащих, вне всякого сомнения, является одной из приоритетных задач государства. С этой задачей с успехом уже более 18 лет справляется НИС. С внедрением новой системы молодые офицеры, контрактники получили уникальную возможность уже на начальных этапах службы реализовать свое, установленное законом право на обеспечение жильем. Уникальность системы так же состоит в том, что сам военнослужащий получил полное право выбора: купить или копить. Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» предусмотрена возможность покупки как дома с земельным участком, так и квартиры. Недвижимость может приобретаться как по договору купли-продажи, то есть вторичное жилье, так и по договору участия в долевом строительстве – новостройка. Военнослужащие также получили возможность самостоятельно определять место нахождения будущей собственности, ее технические характеристики.

Расширяются возможности военнослужащих так же за счет возможности привлечения ипотечных кредитов. Банками совместно с ФГКУ «Росовенипотека» разработаны ипотечные продукты по программе «Военная ипотека». Данные программы адаптированы специально для кредитования военнослужащих. К 2023 году 13 российских банков готовы предложить военным специальные условия кредитования.

Срок кредита рассчитывается исходя из предельного возраста нахождения на службе, сумма кредита – из срока кредитования и размера ежемесячного платежа в погашение кредита, который утверждается Федеральным законом о Федеральном бюджете.

Размер ежемесячного платежа пересматривается один раз в год. С учетом инфляции, в соответствии с законодательными нормами он или увеличивается или остается на уровне прошлого периода. Так в 2022 году указанный взнос составил 311 044,50 рублей, то есть по 25 920 рублей ежемесячно, а в 2023 году он был увеличен до 349 614 рублей и 29 134 рубля

соответственно. Данная система не учитывает должность военнослужащего, его звание, место службы и количество членов семьи, то есть жильем государство обеспечивает только военнослужащего.

Система новая и за счет этого легко отзывается на требования времени, корректируется исходя из жизненных реалий. Так, кроме кредитных программ с 2016 года банки специально для участников НИС внедрили программы рефинансирования ипотечных кредитов. В настоящий момент, любой участник НИС при возникновении желания может рефинансировать свою действующую ипотеку и тем самым улучшить свои условия кредитования. В 2023 году уже 9 банков предлагают данную процедуру военным.

Как показала практика, очень востребованным предложением оказалась возможность погасить действующую ипотеку даже если получена она была до вступления в НИС. То есть фактически участники НИС имеют возможность переоформить имеющийся ипотечный кредит в кредит, предоставляемый по программе «Военная ипотека». Как следствие погашение ипотечного кредита производится не за счет личных средств военнослужащего, а средствами целевого жилищного займа.

Не маловажным является то, что военная ипотека, являясь, по сути, социальной программой, не отрицает одновременного применения и других социальных мер поддержки. Так, кредиты, оформленные по программе Военная ипотека, могут погашаться средствами материнского капитала, выплатами в размере 450 000 рублей (семьям, в которых родился третий и последующий ребенок) [48].

В 2022 году завершила свое действие еще одна льготная программа кредитования для военных: семейная ипотека. Воспользоваться ею могли военнослужащие – участники НИС, у которых с 01.01.2018 года по 31.12.2022 года родился или родится второй или последующий ребенок или ребенок – инвалид. Для данной категории предлагалось пониженные ставки кредитования при приобретении готовой или строящейся квартиры у

юридического лица на первичном рынке или же рефинансирование ранее выданного на эти же цели кредита. Банки, реализующие данную программу: АО «Россельхозбанк», АО «БАНК СГБ», Банк «Дом.РФ», ПАО Банк ЗЕНИТ, ПАО «Банк «Санкт-Петербург».

Действовавший ранее порядок по обеспечению жильем военнослужащих, имел существенный недостаток: предоставление жилья было возможно при условии отсутствия в собственности военнослужащего другого кокого-либо объекта жилой недвижимости либо доли. Иными словами жилье предоставлялось не всем военнослужащим, а только нуждающимся в нем. То есть что бы не потерять право на обеспечение жильем от государства военный вплоть до увольнения не мог обзавестись собственным жильем, даже если его финансовое положение это позволяло, либо недвижимость или даже ее часть ему досталась по наследству. Особенно данная коллизия коснулась семей, где муж и жена военнослужащие. При обеспечении одного из членов семьи второму жилью было не положено, он считался обеспеченным. В настоящий момент данная система еще действует, для военнослужащих не являющихся участниками накопительно-ипотечной системы.

Верховным судом внесены разъяснения по вопросу возможности участия в НИС, если сам военнослужащий или члены семьи имеют в собственности жилье. Согласно разъяснениям, наличие в собственности у участника военной ипотеки или членов его семьи жилой недвижимости или ее доли ни коем образом не влияет на участие в госпрограмме по обеспечению жильем военных.

Программа НИС же напротив предлагает объединить свои возможности участникам НИС для приобретения улучшенного жилья для более комфортной жизни семьи военных. Для этих целей разработана программа «Семейная ипотека».

Накопительно-ипотечная система подразумевает приобретение жилья только за счет накопленных средств на именном накопительном счете либо с

привлечением кредитных средств. Погашение ипотечного кредита в период прохождения военной службы производится на основании заключенного между участником военной ипотеки и Учреждением договора целевого жилищного займа. Таким образом, все время пока военный служащий проходит службу, его кредит погашает государство.

К моменту достижения предельного срока нахождения на службе кредит должен быть погашен полностью средствами государства. Однако, реалии таковы, что в процессе службы возникает необходимость увольнения, перевода в другое ведомство, досрочного разрыва контракта, иными словами наступает ситуация, когда условия договора целевого жилищного займа нарушаются военным служащим.

Законом предусмотрено несколько возможных вариантов:

а) выслуга составила больше 20 лет, в том числе с учетом льготной выслуги. В этом случае причины увольнения не имеют значения и целевой жилищный займ возврату в бюджет не подлежит. Обременение в пользу государства будет снято. Но остаток ипотечного кредита в этом случае погашается бывший участник НИС собственными средствами. Ни какие дополнительные выплаты в этом случае не предусмотрены.

б) выслуга составила 10 – 20 лет:

1) увольнение по льготным статьям:

- организационно штатные мероприятия,
- семейные обстоятельства,
- достижение предельного возраста,
- состояние здоровья (ограниченно годен).

В этом случае ЦЖЗ так же как и в предыдущем случае возврату не подлежит. Для погашения остатка ипотечного кредита предусмотрена специальная выплата.

2) увольнение по иным статьям.

Целевой жилищный займ подлежит полному возврату в бюджет. Право на использование накоплений в соответствии с законом не наступило.

в) выслуга составила меньше 10 лет. Основание для увольнения не имеет значения. Право на использование накоплений не наступило. Целевой жилищный займ подлежит возврату.

Целевой жилищный займ представляет собой сумму всех выплат от государства, которые предоставлены для приобретения недвижимости. Это либо накопления, размер которых указывается в договоре ЦЖЗ, либо накопления и все платежи, которые ежемесячно переводились в банк в соответствии с графиком погашения кредита.

Для возврата ЦЖЗ Учреждение направляет бывшему участнику НИС требование на возврат средств и график погашения задолженности. График представляет собой возврат задолженности в течение 10 лет. Причем, если увольнение произошло по статье не компрометирующей участника НИС, то расчет задолженности производится путем простого деления суммы задолженности на количество месяцев, то есть возврат производится без процентов.

Если же увольнение произошло по отрицательной статье («д» - «з», «л» и «м» п. 1, пп. «в» - «е» и «з» - «л» пункта 2 статьи 51 Федерального закона «О воинской обязанности и военной службе»), то и средства ЦЖЗ нужно будет вернуть с процентами. Процент устанавливается равным уровню ключевой ставки Центрального банка РФ на дату увольнения [38, п. 76].

Военнослужащий, планирующий приобрести жилье с привлечением военной ипотеки, должен понимать все возможные риски. В случае, если у него отсутствует уверенность или намерения продолжать службу длительное время, лучше процедуру приобретения жилья отложить. Увольнение без права на использование накоплений при реализованном праве означает не только возврат займа по договору ЦЖЗ, но и расчеты с банком. То есть финансовая нагрузка при увольнении в данной ситуации будет велика. Учитывая то, что приобретенная недвижимость обременяется со стороны

банка и стороны государства, неисполнение финансовых обязательств может привести к утрате жилья.

Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» определяет и другие социальные гарантии: дополнительные выплаты. Дополнительные выплаты положены самому военнослужащему при увольнении с воинской службы по определенным льготным обстоятельствам и с выслугой более 10 лет либо членам семьи погибшего военнослужащего за период, который он недослужил до 20 лет. В случае гибели участника НИС ипотечный кредит в полном объеме погашается за счет государства. Накопления и дополнительные средства получают члены семьи погибшего военнослужащего.

1.2 Участники накопительно-ипотечной системы

Исходя из правил новой системы обеспечения жильем, военнослужащий должен стать ее участником. Участником НИС может быть не каждый. Федеральный закон № 117-ФЗ дает четкое общее понятие участника НИС. Это должен быть гражданин нашей страны, военнослужащий, который имеет действующий контракт о прохождении службы в вооруженных силах Российской Федерации. При этом статьей 9 этого же закона о НИС дается уже более детальная градация, исходя из звания, периода прохождения службы, даты заключения контракта, кто же и по каким основаниям включается в реестр участников НИС.

Так, участниками накопительно-ипотечной системы могут стать:

- кадровые офицеры, после окончания военного вуза;
- прапорщики и мичманы, при выслуге по контракту более трех лет;
- сержанты, старшины, солдаты и матросы при заключении второго контракта о прохождении воинской службы.

Всего нормативно-правовые акты определяют 19 категорий участников НИС. Включение в НИС происходит либо «автоматически, то есть без права выбора, либо по желанию. Соответственно, можно выделить обязательные и добровольные категории участников НИС. Здесь ключевое значение имеет воинское звание, дата поступления на службу, выслуга по контракту и т.д. Подтверждением факта включения в НИС военнослужащего является получение специального номера, который состоит из двадцати цифр.

Как видно из названия, военнослужащий имеет право выбора по какой системе обеспечиваться жильем. В случае если он останавливает свой выбор на накопительно – ипотечной системе, то для включения в реестр участников НИС он должен командиру воинской части подать соответствующий рапорт, то есть выразить свое желание в письменном виде. Именно дата написания рапорта является датой возникновения основания для включения в НИС. После открытия именного накопительного счета начинается учет накоплений, которые он в дальнейшем сможет использовать для приобретения жилья. Следовательно, непосредственно от самого военнослужащего напрямую зависит дата включения в систему.

В интересах военнослужащего контролировать прохождение документов по инстанциям с целью контроля своевременного включения в реестр участников НИС. Нередки случаи, когда по вине должностных лиц военных ведомств, рапорт бывает утерян либо возвращен в воинскую часть, для устранения замечаний к документам, сопровождающим рапорт. Замечания должны быть устранены и пакет документов для включения в реестр участников НИС направлен повторно. Виду нераспорядительности должностных лиц на местах иногда этого не происходит. Как следствие, военнослужащий не включается в реестр участников НИС своевременно. Данной ситуации у участника НИС есть два варианта разрешения ситуации: подать рапорт вновь либо в судебном порядке признать действия (бездействия) должностных лиц неправомерными. Подача нового рапорта подразумевает, что основаия для включения в реестр участников НИС (дата

написания рапорта) изменится, следовательно часть накоплений, которая была бы положена военнослужащему, при своевременном включении в реестр участников НИС будет утеряна. Вторым вариантом является, если у военнослужащего сохранилась копия рапорта с исходящим номером. Копия данного документа потребуется для предъявления в суд в качестве доказательства нарушения прав военнослужащего должностными лицами воинской части. В таком случае судом может быть принято решение обязать регистрирующий орган включить данного военнослужащего в реестр участников НИС с даты, указанной на рапорте.

В случае если военнослужащий письменно не выразил свое желание о включении в НИС, он должен обеспечиваться жильем по программе, которая предшествовала внедрению новой системы обеспечения жильем военнослужащих. Либо же он в любой момент может подать рапорт на присоединение к системе НИС. Однако от срока включения в НИС напрямую зависит размер накоплений на именном накопительном счете.

Что касается обязательных категорий, уже из названия следует, что военнослужащие, которых законодательно отнесли к данной категории, не имеют возможности выбирать порядок обеспечения жильем. Для них существует только один вариант – накопительно – ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих. Включаются в систему с законодательно определенной датой (дата заключения контракта, дата наступления определенных обстоятельств). И, не смотря на то, что есть четкое понимание даты возникновения основания, военнослужащий должен контролировать своевременность включения в систему. Полноценное обеспечение средствами для приобретения в дальнейшем жилой недвижимости напрямую зависит от своевременности включения в НИС и, как следствие, и полнота получения инвестиционного дохода. В зависимости от того, когда фактически в регистрирующий орган поступят документы для включения в НИС, дата включения в реестр будет соответствовать дате наступления основания. Однако, как и в случае

несвоевременного включения в реестр участников НИС, как и в случае с добровольной категорией, инвестиционный доход теряется.

Командиры воинских частей отвечают за своевременное выявление и учет военнослужащих, у которых возникло право для включения в реестр участников НИС, и военнослужащих, изъявивших желание стать участниками НИС, а так же за своевременное рассмотрение рапортов военнослужащих о включении их в указанный реестр и принятие по ним обоснованных решений [20, с. 154].

Порядок и процедура включения в реестр участников НИС в Министерстве обороны описаны в приказе Министра обороны РФ от 24 сентября 2020 г. № 477 «Об утверждении Порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах Российской Федерации» [50]. В других ведомствах порядок определяется ведомственными приказами. Например, приказ Росгвардии от 14 марта 2017 г. № 79 «Об утверждении порядка реализации НИС жилищного обеспечения военнослужащих войск национальной гвардии Российской Федерации», приказ ФСО России от 23 ноября 2005 г. № 450 «Об утверждении инструкции о формировании и ведении реестра участников НИС жилищного обеспечения военнослужащих органов государственной охраны» и другие.

При возникновении права на включение в систему ответственный сотрудник, обязанности на которого возложены приказом командира воинской части, оформляет личную карточку участника НИС. Карточка оформляется в двух экземплярах. Один экземпляр остается в личном деле военного, второй, с приобщенными к ней документами, направляется в регистрирующий орган.

К личной карточке прилагаются документы:

- копия рапорта военнослужащего, заверенная надлежащим образом (при необходимости);
- копия паспорта военнослужащего;

- копии документов - оснований для включения военнослужащего в реестр;

- в случае нарушения сроков предоставления документов (3 месяца), предоставляется объяснительная записка ответственного должностного лица воинской части о причинах превышения установленного срока.

Указанные документы и личная карточка направляется воинской частью в региональное управление жилищного обеспечения или его территориальный отдел в сроки, установленные законодательно.

В свою очередь подразделение жилищного обеспечения в десятидневный срок после предоставления им документов, проверяет проверку предоставленных документов, и в случае отсутствия и ошибок, направляет сводные сведения в регистрирующий орган. Регистрирующий орган занимается включением, исключением из реестра участников НИС, а так же вносит изменение в реестр при возникновении оснований. Например, при смене фамилии участника НИС.

Документы при поступлении в регистрирующий орган проходят проверку. В случае если они содержат нарушение норм действующего законодательства либо представлены не в полном объеме, документы направляются установленным порядком обратно в воинскую часть для устранения замечаний.

Включение в реестр участников НИС подтверждается уведомлением с указанием в нем регистрационного номера участника НИС.

Федеральным законом от 7 марта 2017 г. № 32-ФЗ «О внесении изменений в статьи 5 и 15 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» был разрешен вопрос, который долгое время оставался проблемным – повторное включение в реестр участников НИС после поступления на воинскую службу из запаса.

Предпринимаемые ранее единичные попытки разрешения этого вопроса в судебном порядке положительного результата для военнослужащих не принесли. Единая судебная практика не сложилась.

Законодательно отсутствовала возможность повторного включения в реестр участников НИС после увольнения участника НИС с воинской службы и, соответственно, исключения из реестра участников НИС, и при повторном заключении контракта о прохождении воинской службы. Нарушение прав военнослужащего очевидно. Военнослужащий мог быть уволен еще до того, как он успел реализовать свое право на использование накоплений, либо право было реализовано, и после увольнения ипотечный кредит он погашал сам. Логично, что при заключении нового контракта, было бы возобновить накопления и платежи в банк, но до определенного момента законодательство это не предусматривало.

При увольнении по окончании контракта с выслугой, не достигшей 20 лет, военнослужащий-участник НИС просто теряет право на обеспечение его жильем от государства. Накопления, выделенные государством аннулируются.

С 2017 года в Федеральный закон № 117-ФЗ внесены значительные изменения. Вступившие в действие изменения, позволяют восстановить накопления. Восстановить накопления стало возможно при условии заключения контракта вновь, то есть уволенные без права на использование накоплений, но по положительной статье, при заключении нового контракта о прохождении военной службы, смогли рассчитывать на восстановление накопленных ранее средств.

Накопления за предыдущий период восстановлены не будут, только у военнослужащих, уволенных по дискредитирующим статьям.

В случае увольнения при выслуге менее 20 лет, но по льготным статьям, которые позволили получить дополнительные накопления, то есть фактически при увольнении получившие все выплаты до 20 лет досрочно, так же включаются в НИС повторно, но после достижения выслуги 20 календарных лет.

Федеральным законом от 7 марта 2017 г. № 32-ФЗ «О внесении изменений в статьи 5 и 15 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» напрямую не

предусмотрено распространение действия его норм на права и обязанности участников НИС, возникшие до дня вступления его в силу – 18.03.2017 г. Следовательно, нормы закона подлежат применению только к правам и обязанностям участников НИС, возникшим после 18.03.2017 года.

Уволенные участники НИС по организационно штатным мероприятиям, по здоровью, семейным обстоятельствам смогут восстановить накопления, начисленные на именных накопительных счетах на дату возникновения оснований для исключения из реестра, восстанавливаются независимо от даты увольнения. А вот уволенные по иным положительным статьям (по собственному желанию, по истечении срока контракта, в связи с переходом на службу в органы внутренних дел и т.д.) и в дальнейшем заключившим новые контракты о прохождении военной службы, накопления смогут восстановить, если контракт заключен после 18 марта 2017 года.

Федеральным законом № 117-ФЗ определены права участников накопительно-ипотечной системы:

- Использование накоплений и дополнительных средств (при наступлении оснований для выплаты) для приобретения жилья либо в иных целях при возникновении права их использовать.

- Воспользоваться средствами целевого жилищного займа. ЦЖЗ оформляется только для покупки квартиры или дома с землей, а так же при участии в долевом строительстве. Предусмотрено, как приобретение жилого помещения, так и привлечения средств в качестве первоначального взноса при приобретении недвижимости с привлечением ипотечного кредита.

- Один раз в год получать информацию о размере накоплений на именном счете участника НИС.

Получение вышеуказанных средств в качестве взноса при приобретении жилья в ипотеку, либо покупка жилья только за накопления и есть исполнение со стороны государства своих обязательств по обеспечению жильем военных.

1.3 Порядок формирования и инвестирования накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих

Накопительно - ипотечная система - это не простое государственное финансирование для приобретения жилья военнослужащим при наступлении определенных оснований. Новая система включает в себя возможность как накопления, так и привлечения заемных средств, то есть банковских ипотечных кредитов. Размер накоплений складывается из 3 источников: взнос из бюджета, доход от инвестиций и других, не противоречащих законодательству поступлений.

Каждый год из бюджета страны на счета участников НИС поступают накопления. Они утверждаются раз в год законом о федеральном бюджете на будущий год. Законодательство предусматривает, что взнос ежегодно увеличивается в соответствии с изменением уровня инфляции либо остается на уровне предыдущего года. Таким образом, участники НИС получают гарантии, что их накопления будут сохраняться вне зависимости от текущей экономической ситуации в стране. За более чем 18 лет существования военной ипотеки, последние 14 лет накопительный взнос ежегодно возрастал. Если руководствоваться прогнозными значениями, которые определены Минэкономразвития, по индексации взносов до 2035 года, то, например, участник НИС, включенный в систему с 2010 года к своему 50 – летию будет иметь на счету более 10 млн. рублей.

Вопрос доходности от инвестирования средств НИС один из самых сложных и важных для тех, кто вступил в НИС. В то же время возможность передавать в доверительное управление средств военнослужащих до момента наступления права на их использование - бесспорное преимущество военной ипотеки.

Инвестированием накоплений для жилищного обеспечения занимаются управляющие компании, которым государственные средства предоставляются в доверительное управление. Управляющие компании

действуют в рамках договоров заключенных с ФГКУ «Росвоенипотека». Порядок учета и распределения доходов, полученных в результате инвестирования накоплений, определяется постановлением Правительства РФ от 7 ноября 2005 г. № 655 «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» [43].

В связи с тем, что инвестирование средств несет в себе определенные риски в 2010 году ФГКУ «Росвоенипотека» было принято решение о размещении средств военнослужащих в депозиты банков (90%) и 10% передается в ценные бумаги, которые имеют большую доходность, но при этом более рискованы.

Отчеты управляющих компаний согласовываются со специализированным депозитарием. На основании предоставленных в ФГКУ «Росвоенипотека» отчетов производится расчет суммы дохода от инвестирования, который определяется на каждый последний день отчетного квартала. На именных накопительных счетах инвестиционный доход учитывают не в полном объеме, а за минусом издержек на инвестирование накоплений и вознаграждения управляющих компаний.

Вышеуказанный доход учитывается на счетах участников НИС ежеквартально, до 30-го числа месяца, следующего за отчетным. Доход распределяется пропорционально накоплениям, учтенным на счетах участников НИС и срокам их инвестирования. В сумму дохода от доверительного управления включается процентный доход по целевым жилищным займам, который поступает в Учреждение в соответствии со статьей 15 Федерального закона № 117-ФЗ.

При увольнении участника НИС без права на использование накоплений, целевой жилищный займ подлежит возврату. Возвращаются эти средства в срок, не превышающий 10 лет. В случае досрочного разрыва контракта по отрицательным основаниям, по ЦЖЗ начисляются проценты. Проценты устанавливаются на уровне ключевой ставки, установленной

Центральным банком РФ, на дату увольнения участника НИС. Полученные проценты увеличивают размер инвестиционного дохода.

Законодательно регламентировано 2 порядка распределения средств по счетам участников НИС. Первый вариант. Участник НИС не приобрел жилую недвижимость. Накопления поступают один раз в месяц. Сумма взноса равна 1/12 от годовой суммы, утвержденной на соответствующий год. Кроме суммы накоплений ежеквартально счет пополняется за счет инвестиционного дохода.

Второй вариант. Если недвижимость приобретена, то счета пополняются в начале года в размере всей суммы утвержденной на текущий год. Это означает, что значительно возрастает сумма, передаваемая в доверительное управление, и, как следствие, возрастает доход от инвестирования. На счета инвестиционный доход также поступает ежеквартально. Иные поступления на именные накопительные счета, которые не запрещены законодательством, учитываются пропорционально накоплениям, которые были учтены на НИС участника на дату поступления этих средств.

Внедрение накопительно – ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих можно назвать революцией в сфере обеспечения жильем военнослужащих. Действовавшие ранее формы на практике доказали свою неэффективность, сложность реализации, а также породили высокий уровень коррупции в данной сфере. Несомненным плюсом накопительно-ипотечной системы является возможность на начальных этапах прохождения службы приобрести в собственность жилье, возможность инвестировать накопления, тем самым снижая инфляционные риски. Военнослужащие дано права самостоятельного выбора участия в системе, способа, порядка и сроков приобретения жилья. Система дала новый дополнительный стимул для продолжения воинской службы длительное время.

Глава 2 Практическая реализация накопительно-ипотечной системы

2.1 Порядок использования накоплений

Накопительно-ипотечная система - уникальная разработка в сфере жилищного обеспечения военнослужащих. Военнослужащему (участнику системы) предоставлено право выбора каким образом и когда распоряжаться средствами, учтенными на именном-накопительном счете. Законодательно предусмотрена возможность использовать накопления непосредственно для приобретения жилого помещения, либо направить их на первоначальный взнос в рамках покупки жилья по военной ипотеке с привлечением заёмных кредитных средств банка-партнера НИС или же просто получить накопления при возникновении такого права.

Накопительные взносы по военной ипотеке могут быть выплачены участнику системы при увольнении и исключении из реестра участников НИС с правом на использование данных средств. Например, при увольнении по собственному желанию с выслугой 20 лет и более, в том числе в льготном исчислении.

Законодательство в сфере жилищного обеспечения военнослужащих предоставляет участнику НИС право самостоятельного выбора вида, типа, размера, класса жилья, срока и места приобретения. Правила использования накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, которые утверждены постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», определяют порядок и условия предоставления участникам НИС целевых жилищных займов.

Целевой жилищный заем – денежные средства, предоставляемые участнику НИС на возвратной безвозмездной или возвратной возмездной

основе. ЦЖЗ предоставляется на период прохождения участником НИС военной службы и является беспроцентным в этот период [70, ст. 14].

Участники НИС имеют право заключить с ФГКУ «Росвоенипотека» договор целевого жилищного займа с целью:

- приобретения жилого помещения (квартира, жилой дом с земельным участком) под их залог, как по договору купли-продажи, так и по договору участия в долевом строительстве;

- уплаты первоначального взноса при приобретении с использованием ипотечного кредита жилого помещения (квартира, жилой дом с земельным участком) и погашения обязательств по ипотечному кредиту [38].

Возможности военнослужащих расширяются за счет использования ипотечных кредитов. Банками совместно с ФГКУ «Росвоенипотека» разработаны ипотечные продукты специально для военных. Данные программы адаптированы специально под военнослужащих. В 2023 году 13 российских банков готовы предложить военным специальные условия кредитования. Срок кредита рассчитывается исходя из предельного возраста нахождения на службе, сумма кредита – из срока кредитования и размера ежемесячного платежа в погашение кредита, который утверждается Федеральным законом о Федеральном бюджете.

Накопленные средства выступают в качестве первоначального взноса по кредиту в банке, а вновь поступающие накопления, в соответствии с договором целевого жилищного займа, направляются ФГКУ «Росвоенипотека» в банк для погашения ежемесячного платежа.

Первым этапом при приобретении жилья для участника НИС является получение свидетельства участника НИС. Для получения данного свидетельства военнослужащий должен изъявить свою волю путем подачи соответствующего рапорта или заявления на имя командира воинской части по месту прохождения службы [20]. Свидетельство участника НИС оформляется в ФГКУ «Росвоенипотека», где ведутся именные накопительные счета участников НИС. Данный документ содержит сведения

о размере накоплений конкретного военнослужащего на его именном накопительном счете и действительно 9 месяцев с момента его подписания должностным лицом ФГКУ «Росвоенипотека». За этот срок участник НИС должен заключить с ФГКУ «Росвоенипотека» договор целевого жилищного займа. Если по истечении 9 месяцев с даты оформления свидетельства между ФГКУ «Росвоенипотека» и участником НИС не был заключен договор целевого жилищного займа, то свидетельство считается нереализованным. Повторно оформление свидетельства производится тем же порядком, что и предыдущее.

Вторым этапом является подбор объекта недвижимости и заключение договора целевого жилищного займа.

До заключения договора целевого жилищного займа участник НИС должен предоставить в ФГКУ «Росвоенипотека» или в банк (в случае приобретения недвижимости с привлечением кредитных средств) пакет документов по приобретаемому объекту жилой недвижимости.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» при приобретении жилой недвижимости у физического лица без использования кредитных средств банка на проверку должны быть предоставлены:

- «подписанный со стороны участника договор целевого жилищного займа;
- отчет об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения;
- предварительный договор купли-продажи жилого помещения;
- копия паспорта участника НИС;
- копия паспорта продавца жилого помещения;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости на приобретаемое жилое помещение;

- документы, подтверждающие отсутствие задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

- нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) продавца на отчуждение жилого помещения или документ, подтверждающий отсутствие необходимости представления согласия супруги (супруга) на отчуждение жилого помещения;

- нотариально удостоверенную копию разрешения органа опеки и попечительства на совершение продавцом (продавцами) сделки по отчуждению жилого помещения при наличии проживающих в приобретаемом жилом помещении находящихся под опекой или попечительством членов семьи собственника этого жилого помещения либо оставшихся без родительского попечения несовершеннолетних членов семьи собственника» [38].

При получении целевого жилищного займа в целях уплаты первоначального взноса при приобретении с использованием ипотечного кредита жилого помещения и погашения обязательств по ипотечному кредиту участник представляет в ФГКУ «Росвоенипотека» следующие документы в соответствии с требованиями постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», в том числе заверенная кредитором копия договора ипотечного кредита.

Обязательные условия договора ипотечного кредита по программе «Военная ипотека»:

- погашение обязательств средствами ЦЖЗ;
- жилое помещение находится в залоге у кредитора и государства в лице ФГКУ «Росвоенипотека»;

- при просрочке платежа по вине Учреждения, кредитор не вправе начислять пени и/или требовать от участника НИС досрочного возврата кредитных средств;

- в случае полного погашения кредита, кредитор уведомляет Учреждение о данном факте и возвращает излишне перечисленные денежные средства на ИНС участника в Учреждении;

- не требуется письменное заявление участника НИС для осуществления досрочного погашения ипотечного кредита.

Рыночная ситуация складывается таким образом, что большинство военнослужащих предпочитают приобретать жилье на этапе строительства. К тому же факт заключения договора целевого жилищного займа и приобретение жилья не лишает участника НИС права воспользоваться служебным жильем, тем более, если недвижимость приобретена по договору участия в долевом строительстве. Законодательно также предусмотрено приобретение жилья на этапе строительства, как только за накопления, так и с привлечением кредитных средств банка. Отсюда следует и пакет документов. Без кредита:

- договор целевого жилищного займа;
- договор участия в долевом строительстве;
- копия паспорта участника НИС;
- заверенная застройщиком копия разрешения на строительство;
- документы, подтверждающие страхование гражданской ответственности застройщика или другой способ обеспечения исполнения обязательств застройщика перед участником по договору участия в долевом строительстве, предусмотренный законодательством Российской Федерации.

Дополнительные документы, предоставляемые при размещении застройщиком средств на счете эскроу, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ:

- заверенную кредитной организацией, в которой открыт залоговый счет, копию договора залогового счета, на который будет осуществляться

возврат средств со счета эскроу при возникновении определенных обстоятельств.

- подписанный участником НИС договор залога прав по залоговому счету [33].

При привлечении кредитных средств пакет документов аналогичен указанному выше и дополнительно предоставляется заверенная кредитной организацией копия договора банковского счета участника и заверенная кредитором копия договора ипотечного кредита.

После рассмотрения пакета документов ФГКУ «Росвоенипотека», направляет участнику НИС подписанный экземпляр договора целевого жилищного займа для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве [38, п. 42].

Недвижимость, приобретенная участником НИС с использованием целевого жилищного займа, предоставленного для уплаты первоначального взноса и погашения обязательств по ипотечному кредиту, находится в залоге в силу закона у банка и у Российской Федерации со дня государственной регистрации права собственности участника на данное жилое помещение.

Ипотека в силу закона погашается при отсутствии задолженности перед кредитором, погашение регистрационной записи об ипотеке в пользу Российской Федерации – при наступлении права на использование накоплений.

2.2 Права и обязанности участников НИС после увольнения

Федеральным законом от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» определены права и обязанности участников накопительно-ипотечной системы. В законе указано, что все участники НИС имеют право:

- на использование накоплений и дополнительных средств (при наступлении оснований) для приобретения жилья либо в иных целях при возникновении права использовать эти средства.

- через 3 года участия в системе воспользоваться средствами целевого жилищного займа, исключение участники специальной военной операции.

- на получение информации о размере накоплений на именном счете участника НИС [70].

Получение вышеуказанных средств, использование накоплений в качестве взноса при приобретении жилья с привлечением ипотечного кредита, либо покупка жилья только за накопления является исполнением со стороны государства своих обязательств по обеспечению жильем военнослужащих.

Участники накопительной системы обязаны:

- вернуть в бюджет целевой жилищный займ, в случае увольнения с военной службы без права на использование накоплений;

- уведомить ФГКУ «Росовенипотека» о своем решении относительно средств, учтенных на именном накопительном счете, при увольнении с правом на накопления (если целевой жилищный займ не предоставлялся во время прохождения службы).

При исполнении обязательств участников НИС перед Российской Федерацией право на использование накоплений считается наступившим. Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ предписано, что для получения права на обеспечение жильем от государства участник НИС обязан прослужить в военном ведомстве 20 лет, либо допустима выслуга от 10 лет, но увольнение должно произойти по льготным основаниям [70, ст. 10].

Важно помнить, что при расчете выслуги учитывается только количество лет, прослуженных в военном ведомстве. Зачастую участники

НИС имеют смешанный стаж (выслуга в органах ФСИН, МВД и т.д.), который учитывается при расчете пенсии, но не является военной выслугой.

Достигнув выслуги 20 лет (календарных либо льготных), участник НИС обретает максимальные гарантии по НИС и при желании уволиться сохраняет право на накопления. Причем основания для увольнения в данном случае значения не имеют. Это могут быть и положительные статьи для увольнения, такие как окончание контракта, состояние здоровья и т.д., и отрицательные, например, несоблюдение условий контракта и т.д. При достижении выслуги двадцать лет военнослужащий получает право на пенсию. Иными словами, участник НИС выполнил свои обязательства перед государством и получил полное право на денежные средства, накопленные на ИНС или направленные на покупку жилого помещения, возвращать их при увольнении он не должен.

Денежные средства, учтенные на именном накопительном счете, военнослужащий получает при наступлении права и распоряжается ими по своему усмотрению. Нормативно - правовые акты по НИС не предусматривают отчетность при расходовании денежных средств в данном случае. Выплата может производиться и в период прохождения службы, при достижении выслуги двадцать лет и более, в том числе в льготном исчислении.

Заключая с ФГКУ «Росовенипотека» договор ЦЖЗ участник НИС должен осознавать, что при увольнении с выслугой 20 лет (п.1 ст. 10 Федерального закона № 117-ФЗ) остаток по кредиту после увольнения он обязан погашать полностью самостоятельно. Это является обязанностью участника НИС после увольнения. Никакие дотации от государства для полного погашения кредита ему не положены. Несмотря на то, что с данной ситуацией многие военнослужащих не согласны, так как считают себя в данном случае не обеспеченными жильем и, по их мнению, это противоречит Федеральному закону от 27.05.1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих», судебная практика складывается не в пользу

военнослужащих. Суды признают обязательства государства по обеспечению жильем военнослужащих исполненными. Решения судов основываются на том, что в соответствии с п. 15 Федерального закона от 27.05.1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих» участникам НИС «выделяются денежные средства на приобретение или строительство жилых помещений в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации» [66, ст. 15]. В пункте 3 статьи 11 Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» говорится, что факт получения участником накоплений или погашение ФГКУ «Росвоенипотека» средствами целевого жилищного займа обязательств участника перед кредитором по программе «Военная ипотека» является исполнением государством своих обязательств по жилищному обеспечению военнослужащего.

С такой ситуацией сталкиваются участники НИС, которые заключали кредитные договора на максимально возможные сроки - до 45 лет, но в последующем решили закончить военную карьеру по достижении выслуги 20 лет. А достижение такой выслуги, а тем более в льготном исчислении, зачастую наступает раньше 45-летнего возраста. Например, для офицеров 20 лет календарной выслуги наступает, как правило, в 37 - 38 лет, 20 лет льготной выслуги часто наступает уже в 32 - 33 года. Таким образом, даже при увольнении с правом на использование накоплений может возникнуть ситуация, когда у бывшего участника НИС остается с долгом перед банком и обязательство по его самостоятельному погашению.

Существует также третий вариант – это приобретение жилья только по договору ЦЖЗ (без кредита). Тогда для военнослужащего ситуация разворачивается максимально благоприятным образом. Участник НИС увольняется с приобретенным жильем без каких - либо долгов перед банком и государством, а также положена выплата остатка накоплений с ИНС.

Обременение в пользу Российской Федерации будет снято при поступлении информации об исключении из реестра участников НИС.

Реалии таковы, что, несмотря на то, что накопительно - ипотечная систем действует уже более 18 лет, до сих пор многие военнослужащие сталкиваются с финансовыми сложностями при увольнении с выслугой более 10 лет. Они ошибочно считают, что если основанием их увольнения будет окончание контракта, то право на использование накоплений для них наступит. Они рассчитывают на получение права на жилищное обеспечение от государства или, по крайней мере, на то, что не должны возвращать взятые на покупку квартиры по военной ипотеке деньги, а должны закрыть только ипотечный кредит.

Какая же ситуация возникает, если участник НИС имеет выслугу от 10 до 20 лет, но ввиду каких-либо обстоятельств вынужден уволиться с военной службы досрочно? Обратимся вновь к статье 10 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ. Выслуга от 10 до 20 лет дает основания для увольнения с правом на использование накоплений только при увольнении по 4 основаниям: организационно-штатные мероприятия, достижение предельного возраста нахождения на службе, семейные обстоятельства или состояние здоровья. Имея только одно из этих четырех оснований для увольнения можно рассчитывать на увольнение без серьезных материальных проблем с выполнением обязательств по ипотеке.

Вышеуказанные основания дают право уволиться и не возвращать целевой жилищный займ, а так же получить средства, дополняющие накопления.

Средства, дополняющие накопления – это денежные средства, которые военнослужащий смог бы накопить, если бы продолжил службу до выслуги 20 лет. Рассчитываются исходя из действующего на дату увольнения размера накопительного взноса и полных лет, месяцев и дней, который участник НИС не дослужил до двадцати календарных лет [50].

Таким образом, уволенный по льготным статьям участник с выслугой от 10 до 20 календарных лет, получает выплаты для жилищного обеспечения приближенные к размеру накоплений участника НИС, уволенного с двадцатью календарными годами. Безусловно, такие участники НИС теряют инвестиционный доход за годы, которые они фактически не отслужили, при расчете дополнительных средств не учитывается индексация ежегодного накопительного взноса [43]. В тоже время при наличии кредита по программе «Военная ипотека» подразумевается, но не закреплено законодательно, дополнительными средствами погашается остаток ипотечного кредита. Безусловно, отсюда также возникает обязанность военнослужащего погасить остаток ипотечного кредита средствами, дополняющими накопления, и (или) собственными средствами.

Данная схема погашения ипотечного кредита работает только при наличии льготных оснований для увольнения. В противном случае, целевой жилищный займ подлежит возврату в ФГКУ «Росвоенипотека», а долг перед банком ложится на плечи бывшего военнослужащего. Фактически у бывшего участника НИС после увольнения возникает обязанность погашать два обязательства: в кредитную организацию и в ФГКУ «Росвоенипотека».

Если целевой жилищный займ не использовался, то при увольнении накопления просто аннулируются.

При отсутствии ипотечного кредита ситуация становится более благоприятной для участника НИС, увольняемого с правом на использование накоплений (выслуга 10-20 лет): жилье приобретено за накопления, остаток средств учтенных на накопительном счете и дополнительные средства подлежат выплате. А если и вовсе покупки жилья не было, то все накопления и дополнительные средства уходят военнослужащему.

При увольнении с выслугой до 10 военных лет (учитываются только календарная выслуга), ситуация разворачивается максимально не в пользу военнослужащего. Напомним, что правом на использование накоплений участник НИС может воспользоваться уже через 3 года участия в системе.

Таким образом, например, по достижении 3 лет нахождения в НИС, участник НИС заключил с ФГКУ «Росовенипотека» договор целевого жилищного займа, а с банком – кредитный договор, и приобрел квартиру или дом с земельным участком. Рассмотрим ситуацию, когда при выслуге 9 лет он решил расторгнуть контракт о прохождении воинской службы. Получаем увольнение без права на использование накоплений и, как следствие, средства целевого жилищного займа подлежат возврату в ФГКУ «Росовенипотека». Возврату будет подлежать сумма накоплений за первые 3 года участия в НИС и ежемесячные выплаты в банк на протяжении 6 лет. В то же время обязательства по кредиту остаются за бывшим военнослужащим. Денежные средства в ФГКУ «Росовенипотека» возвращаются не единовременным платежом, а по графику, составленному на 10 лет с начислением процентов по ключевой ставке Центрального банка Российской Федерации, установленной на дату увольнения. Досрочный возврат задолженности по договору ЦЖЗ не запрещен. Положение военнослужащего уволенного без права может быть немного легче, если статья увольнения будет не дискредитирующая. В этом случае ЦЖЗ возвращается без начисления процентов [38].

Конечно, если недвижимость не приобреталась, то бывший участник НИС просто увольняется без каких либо выплат, но и без задолженности.

Участник НИС, планирующий приобрести жилье с привлечением военной ипотеки, должен понимать все возможные риски. В случае если у него отсутствует уверенность или намерения продолжать службу длительное время, лучше процедуру приобретения жилья отложить. Увольнение без права на использование накоплений при реализованном праве означает не только возврат займа по договору ЦЖЗ, но и расчеты с банком. То есть финансовая нагрузка при увольнении в данной ситуации будет велика. Учитывая то, что приобретенная недвижимость обременяется со стороны банка и стороны государства, неисполнение финансовых обязательств может привести к утрате жилья.

Федеральным законом от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» отдельно оговорен порядок действий в случае гибели участника НИС. Причина гибели может быть любая, в законе отсутствуют требования по ранжированию данного вопроса. То есть гибель участника НИС при исполнении своих служебных обязанностей и гибель в результате несчастного случая вне службы, суицида и других обстоятельств не изменяет порядка выплат по НИС. Право на использование накоплений считается наступившим вне зависимости от выслуги погибшего участника НИС. Члены семьи получают накопления и средства, дополняющие накопления. В случае если недвижимость приобретена в кредит, то ФГКУ «Росвоенипотека» полностью погашает остаток по ипотечному кредиту. В этом случае выплата средств, которые дополняют накопления, происходит только в том случае, если размер дополнительных средств превышает сумму остатка по кредиту. Наследники получают в равных долях эту разницу. Если же остаток по ипотеке превышает сумму, рассчитанных дополнительных средств, то кредит погашается в полном объеме, дополнительные средства не выплачиваются. С 10 ноября 2022 года к данному порядку погашения задолженности приравнены участники НИС, уволенные с военной службы в соответствии с пунктом 1 статьи 51 Федерального закона от 28.03.1998 г. № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе». Для участников НИС, участников специальной военной операции определен иной порядок погашений обязательств.

07 октября 2022 года вступил в силу Федеральный закон № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в СВО». Так, статье 2 вышеуказанного Федерального закона предписывает «в случае гибели (смерти) военнослужащего, если он погиб (умер) при выполнении задач в период проведения специальной военной

операции либо позднее указанного периода, но вследствие увечья (ранения, травмы, контузии) или заболевания, полученных при выполнении задач в ходе проведения специальной военной операции, а также в случае признания военнослужащего инвалидом I группы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, обязательства военнослужащего по кредитному договору прекращаются»[74, ст. 2]. Иными словами, если говорить о правах участников НИС, которые принимают участие в специальной военной операции, они имеют право получить кредитные каникулы в банке и в ФГКУ «Росвоенипотека», в случае наличия задолженности по возврату средств ЦЖЗ, на списание любых долговых обязательств военнослужащего и членов его семьи по всем действующим кредитам при наступлении оснований. Для данной категории участников НИС, меняется порядок получения средств, дополняющих накопления. В случае гибели участника НИС в ходе участия в специальной военной операции, денежные средства, дополняющие накопления, в полном объеме вне зависимости от суммы погашенного остатка по ипотечному кредиту перечисляются членам семьи погибшего.

Практическая реализация накопительно – ипотечной системы кардинально отличается от действующего ранее порядка обеспечения жильем. Впервые военнослужащим предоставлена возможность привлечения кредитных средств, при этом погашение обязательств производится государством до исключения из реестра участников НИС военнослужащего. Однако расторжение или несоблюдение условий договора ЦЖЗ влечет финансовые последствия для военнослужащего. Программа современная, отвечающая реалиям и потребностям военнослужащих. Внедрение данной системы во многом закрыло существовавшие проблемы с обеспечением жильем военных. Однако практическая реализация показала, что новая система наряду с явными преимуществами по сравнению с действовавшим ранее порядком обеспечения жильем военнослужащих, имеет и ряд существенных недостатков, которые требуют переосмысления и доработки.

Глава 3 Проблемные вопросы накопительно-ипотечной системы

3.1 Возврат целевого жилищного займа в судебном порядке

Целевой жилищный займ предоставляется участникам НИС для приобретения жилого помещения (квартира, жилой дом с земельным участком) под его залог либо для уплаты первоначального взноса при приобретении с использованием ипотечного кредита жилого помещения (квартира, жилой дом с земельным участком) и погашения обязательств по ипотечному кредиту. Договор целевого жилищного займа заключается между участником НИС и ФГКУ «Росвоенипотека».

На основании данного договора ФГКУ «Росвоенипотека» осуществляет погашение ипотечного кредита военнослужащего – участника НИС в банке. Размер целевого жилищного займа складывается из первоначального взноса, учтенного на именном накопительном счете участника НИС на момент приобретения жилья, и ежемесячных платежей, перечисленных в погашение кредита. Фактически ипотечный кредит в банке погашается денежными средствами федерального бюджета. В свою очередь, параллельно с этим на сумму первоначального взноса на приобретение жилья предоставленного ипотечного кредита и уплаченных платежей в банк растет задолженность участника НИС перед государством по договору целевого жилищного займа. Эта задолженность аннулируется при возникновении у получившего целевой жилищный заем участника НИС оснований, указанных в статье 10 Федерального закона № 117-ФЗ, а также в случаях, указанных в статье 12 данного Федерального закона.

В случае увольнения участника НИС без права на использование накоплений целевой жилищный займ подлежит возврату в бюджет [70, ст. 10]. Если увольнение произошло по дискредитирующей статье, то целевой жилищный займ возвращается военнослужащим с начислением процентов за

пользование денежными средствами. Размер процентов равен ключевой ставке Центрального банка Российской Федерации на дату увольнения.

Обусловлена эта ситуация тем, что законодательно участникам накопительно – ипотечной системы предоставлена использования целевого жилищного займа в период прохождения военной службы на беспроцентной основе.

В этой связи актуальным становится вопрос о правовой природе договора целевого жилищного займа между участником НИС и ФГКУ «Росвоенипотека». Является ли договор целевого жилищного займа сделкой, отношения которой являются гражданско-правовыми, или он не является договором в том понимании, которое используется Гражданским кодексом Российской Федерации.

Предметом правового регулирования согласно статьи 1 Федерального закона № 117-ФЗ являются отношения, связанные с формированием, особенностями инвестирования и использования средств, предназначенных для жилищного обеспечения военнослужащих [70].

Отношения по предоставлению средств целевого жилищного займа участникам накопительно – ипотечной системы регулируются договором, следовательно, отношения из договора целевого жилищного займа являются гражданско-правовыми с участием публичного субъекта - Российской Федерации. Согласно статьи 124 Гражданского Кодекса РФ государственные органы выступают на равных началах с иными участниками гражданско-правовых отношений. В соответствии со статьей 125 Гражданского Кодекса РФ от имени Российской Федерации в случаях и в порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, по их специальному поручению от их имени могут выступать государственные органы, а также юридические лица [9].

Заимодавцем по договору целевого жилищного займа является ФГКУ «Росвоенипотека», которое осуществляет функции уполномоченного

федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно – ипотечной системы, от имени Российской Федерации.

Как было сказано выше, заем предоставляется за счет федерального бюджета, а в роли заимодавца выступает ФГКУ «Росвоенипотека», то естественно, что планирование и использование расходов на предоставление целевых жилищных займов военнослужащим осуществляются в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации. В основном это учитываемые на именных накопительных счетах участников НИС накопительные взносы за счет средств федерального бюджета [70, ст. 5].

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2.2 постановления от 17 июня 2004 г. № 12-П, публичный характер бюджетно-правового регулирования не исключает в то же время применения к бюджетным отношениям положений гражданского законодательства [35]. В пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 июня 2006 г. № 23 разъяснено, что при рассмотрении споров, возникших в связи с предоставлением публично-правовым образованием бюджетных средств на возвратной и возмездной основе, судам необходимо исходить из того, что эти отношения носят гражданско-правовой характер, поскольку не основаны на административном или ином властном подчинении одной стороны другой [36].

Таким образом, при заключении договора целевого жилищного займа возникают именно заемные отношения, которые регулируются статьями 807 - 818 Гражданского Кодекса РФ.

Предоставление целевого жилищного займа производится в порядке, установленном Правилами предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов (далее –

Правила), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370.

Правилами предусматривается обязанность участника НИС в случае увольнения с военной службы уведомить уполномоченный орган (ФГКУ «Росвоенипотека») о факте своего увольнения в течение 5 рабочих дней со дня издания соответствующего приказа и сообщить полный почтовый адрес для направления материалов по взаиморасчетам с уполномоченным органом [38].

Данное требование закона позволяет ФГКУ «Росвоенипотека» своевременно принимать меры для прекращения платежей по кредитным обязательствам уволенных военнослужащих. При неисполнении данного обязательства ФГКУ «Росвоенипотека» продолжает погашать его обязательства перед банком после возникновения оснований для исключения из реестра участников НИС. В связи с чем, образуется сумма задолженности перед ФГКУ «Росвоенипотека».

При закрытии ИИС участника НИС, выбывающего из накопительно-ипотечной системы с правом на использование накоплений для жилищного обеспечения, уполномоченный федеральный орган определяет размер накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете на дату возникновения основания для исключения указанного военнослужащего из реестра участников накопительно-ипотечной системы [43]. Накопления для жилищного обеспечения, учтенные на ИИС участника НИС после возникновения основания для исключения военнослужащего из реестра участников накопительно-ипотечной системы, подлежат возврату в федеральный бюджет.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В связи с нарушением условий договора целевого жилищного займа со стороны военнослужащего, уволенного с правом на использование накоплений, и неисполнением обязательств в добровольном порядке у ФГКУ «Росвоенипотека» наступают основания для подачи искового заявления в суд.

Обязательной процедурой предшествующей обращению в суд является досудебное урегулирование. Бывший участник НИС уведомляется о наличии задолженности посредством телефонной связи а также ему направляется требование о погашении задолженности и процентов, начисленных за пользование средствами ЦЖЗ, с указанием реквизитов для ее погашения.

Исковые требования ФГКУ «Росвоенипотека» основывает на нарушениях ответчиком (бывшим военнослужащим) Правил и не исполнения им обязательств по договору целевого жилищного займа, что свидетельствует о нарушении прав и законных интересов Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 194-199, 233-235 Гражданского Кодекса РФ судом выносятся решения о взыскании переплаты и пени с уволенного с правом на использование накоплений участника НИС, в пользу Учреждения. Например, решение судьи судебного участка № 7 города Энгельса Саратовской области – дело № 2-1802/2022 [58].

В соответствии с Правилами при исключении из реестра участников участника, у которого не возникло право на использование накоплений, участник возвращает уполномоченному органу:

- средства целевого жилищного займа;
- средства, учтенные на именном накопительном счете участника и перечисленные уполномоченным органом в погашение обязательств по ипотечному кредиту после возникновения основания для исключения участника из реестра участников. Если увольнение произошло по дискредитирующей статье, то уполномоченный орган ежемесячно начисляет на сумму остатка средств задолженности по целевому жилищному займу,

проценты по ставке, установленной договором целевого жилищного займа [38].

Возврат целевого жилищного займа производится в соответствии с графиком, составленным ФГКУ «Росвоенипотека», в срок, не превышающий 10 лет со дня увольнения участника. Если сроки возврата задолженности нарушаются, то бывший участник НИС обязан уплатить уполномоченному органу неустойку в виде пеней в размере 0,1 процента суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Гражданский Кодекс Российской Федерации предусматривает, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями [9]. Таким образом, ненадлежащее исполнение обязательств по договору целевого жилищного займа бывшим участником НИС нарушает права и законные интересы ФГКУ «Росвоенипотека», действующего в интересах Российской Федерации.

Согласно условий договора целевого жилищного займа, обеспечением исполнения обязательств заемщика (участника НИС) перед заимодавцем (ФГКУ «Росвоенипотека») в рамках данного договора является ипотека жилого помещения и земельного участка (при наличии), возникающая в силу закона с даты государственной регистрации права собственности Заемщика на жилое помещение и земельный участок (при наличии). Следовательно, при взыскании задолженности по договору целевого жилищного займа с бывшего участника накопительно – ипотечной системы, уволенного без права на использование накоплений, у него возникает не только обязанности возратить целевой жилищный займ в полном объеме, но риск утраты приобретенного жилья, как предмета залога, так как размер обеспеченных залогом обязательств носит значительный характер.

Статьями 334, 337 - 350 Гражданского Кодекса РФ определены права залогодателя на удовлетворения своих требований за счет обращения взыскания на заложенное имущество, при условии неисполнения должником своих обязательств по договору, а если сумма, вырученная при реализации заложенного имущества недостаточна для покрытия требования залогодержателя, он имеет получить недостающую сумму из прочего имущества должника, не пользуясь преимуществом, основанном на залоге. При этом обращение взыскания на предмет залога возможно только по решению суда.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает обязанность залогодержателя обратиться взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности, неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание реализуется путем продажи с публичных торгов [69].

Ввиду неисполнения бывшим участником НИС обязательств по договору целевого жилищного займа и значительного размера обеспеченных залогом обязательств, ФГКУ «Росвоенипотека» заявляет иски о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество. Изучив материалы дела и руководствуясь статьями 194-199 Гражданско процессуального кодекса Российской Федерации в пользу ФГКУ «Росвоенипотека» взыскивается задолженности по договору целевого жилищного займа, обращается взыскание на заложенное имущество. Например, решение судьи Центрального районного суда города Волгограда – дело № 2-5214/2022 [59].

3.2 Восстановление инвестиционного дохода

Действия ФГКУ «Росвоенипотека» по открытию, ведению и закрытию именных накопительных счетов определяются постановлением Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 года № 655 «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».

Накопления на счетах формируются за счет основной части, которая гарантирована государством, и дополнительной (инвестиционной, процентной). Размер основной части средств определяется один раз в год при утверждении федерального закона о бюджете на соответствующий год. Согласно статьи 17 Федерального закона от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» накопления для жилищного обеспечения передаются ФГКУ «Росвоенипотека» в доверительное управление управляющим компаниям, которые, в свою очередь, инвестируют указанные средства в интересах участников НИС в разрешенные законодательством активы.

В целях контроля за инвестированием накоплений участников НИС Постановлением Правительства РФ от 23 июля 2005 г. № 446 «Об утверждении Положения о Совете по инвестированию накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих» учрежден Совет по инвестированию. Члены совета (их обычно от 10 до 20 человек) утверждаются Правительством РФ на три года. Для анализа эффективности инвестирования совет запрашивает сведения о результатах деятельности в ФГКУ «Росвоенипотека» и Центральном банке РФ [42].

Доходы от инвестирования - дивиденды и проценты (доход) по ценным бумагам и банковским депозитам, другие виды доходов от операций по инвестированию накоплений для жилищного обеспечения, чистый финансовый результат от реализации активов, финансовый результат, отражающий изменение рыночной стоимости инвестиционного портфеля.

Инвестиционный доход является конечным финансовым результатом по итогам деятельности управляющих компаний. Размер инвестиционного дохода каждого участника напрямую зависит от суммы денежных средств, учтенных на его именном накопительном счете, от количества участников НИС, от суммы денежных средств, учтенных на именных накопительных счетах всех участников НИС, от объема средств, находящихся в доверительном управлении, сроков инвестирования, а также от суммы дохода, полученного по итогам доверительного управления.

В соответствии с пунктом 7 Правил формирования накоплений для жилищного обеспечения и учета их на именных накопительных счетах участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 07 ноября 2005 г. № 655, «доход от инвестирования накоплений распределяется на ИИС участников НИС по состоянию на последний день отчетного квартала, за который был получен доход, пропорционально накоплениям для жилищного обеспечения, учтенным на именном накопительном счете, и срокам их инвестирования за отчетный период» [43].

Один раз в квартал ФГКУ «Росвоенипотека» причисляет процентную часть к базовой части накоплений. Процентная часть учитывается с момента фактического открытия именного счёта. Базовая часть начисляется на счета с даты, когда в соответствии с законом возникло основание для включения военнослужащего в реестр участников НИС. Таким образом, в случае, если по какой - либо причине участник НИС включен в систему несвоевременно или был ошибочно исключен из нее, он теряет часть накоплений. На практике получается, что два участника НИС, имеющие аналогичные основания и сроки включения в систему, могут иметь различный размер накоплений. Причем нередко эта разница исчисляется сотнями тысяч рублей и даже миллионами.

Законом предполагается, что дата возникновения основания и фактического открытия счетов должны совпадать. Однако практика показывает иное. Халатное отношение к обязанностям, некомпетентность, невнимательность ответственных лиц по НИС в воинских частях зачастую приводит к утере рапорта на включение в НИС, несвоевременному оформлению и направлению в регистрирующий орган таблицы сведений для включения военнослужащих в реестр участников НИС, ошибках в данных сведениях. Документы, оформленные неверно, для внесения изменений возвращаются в воинскую часть.

Как уже говорилось выше, накопления передаются в доверительное управление лишь после открытия именного накопительного счета, следовательно, несвоевременное включение в систему влечет за собой утрату инвестиционного дохода.

Рассмотрим пример. Основание для включения в реестр участников НИС у прапорщика М. возникло 16 августа 2010 года. Из ответа ФГКУ «Росвоенипотека» ему стало известно о том, что фактически в реестр участников НИС он был включен 13 сентября 2017 года, так как сведения о включении в реестр участников НИС из воинской части в регистрирующий орган были направлены не своевременно. На основании даты возникновения основания ФГКУ «Росвоенипотека» открыли счет «задним» числом и восстановили накопления (базовую часть) с августа 2010 г. Однако, в связи с несвоевременным включением в реестр участников НИС за период с 16 августа 2010 г. по 13 сентября 2017 г. на его именной накопительный счет не начислялся доход от инвестирования накоплений.

Следует отметить, что учет накоплений не в полном объеме, может рассматриваться как нарушение прав военнослужащего, которые гарантированы статьей 11 вышеуказанного Федерального закона о НИС [70, ст.11]. Для восстановления своих законных прав прапорщик М. обратился в гарнизонный суд.

В этой связи возникает спор о том, кто виновен в сложившейся ситуации, и какие имеются пути решения проблемы. На первый взгляд требования о доначислении неполученного инвестиционного дохода нужно предъявлять к ФГКУ «Росвоенипотека», как к органу, ответственному за ведение именных накопительных счетов. Однако нормативно-правовые акты говорят о том, что полномочия ФГКУ «Росвоенипотека» в системе НИС являются производными от действий должностных лиц, непосредственно отвечающих за своевременное внесение сведений о военнослужащих с целью открытия именных накопительных счетов.

Данный вывод подтверждается пунктом 6 Правил ведения именных накопительных счетов участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 года № 655 «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», согласно которому основанием для открытия именного накопительного счета является включение военнослужащего в реестр участников накопительно-ипотечной системы Министерством обороны Российской Федерации или соответствующим федеральным органом исполнительной власти (федеральным государственным органом), в котором федеральным законом предусмотрена военная служба [43].

В соответствии с Порядком реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах Российской Федерации, утвержденным приказом МО РФ от 24 сентября 2020 г. № 477 «Об утверждении Порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах Российской Федерации», обязанности по совершению действий, направленных на включение военнослужащих в реестр участников НИС, распределены между воинскими частями, в которых военнослужащие проходят военную службу, и центральными органами военного управления Министерства обороны Российской Федерации [50]. Согласно Федеральному

закону от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», постановлению Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2005 г. № 800 «О создании федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» Учреждение в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих выполняет учетно-управленческие функции [41]. Действующие нормативно-правовые акты не содержат методики начисления инвестиционного дохода за периоды, в которых накопительные взносы фактически не доводились из бюджета до Учреждения, а соответствующие денежные средства не передавались в доверительное управление. Учреждение также не наделено полномочиями по установлению методологии и методики определения и учета размера недополученного дохода от инвестирования средств, переданных в доверительное управление управляющим компаниям уполномоченным федеральным органом.

Функция по регулярному расчету текущей рыночной стоимости и стоимости чистых активов, находящихся в доверительном управлении, в соответствии с нормативными актами Центрального банка Российской Федерации отнесена законом к исключительному ведению управляющей компании [70, ст.20].

Исходя из этого, следует, что в настоящий момент единственным способом восстановления законных прав военнослужащего на получение средств для приобретения жилья в полном объеме является урегулирование вопроса в судебном порядке.

При подготовке административного дела к судебному разбирательству необходимо учитывать, что процессуальным законодательством предусмотрены различия в порядке рассмотрения дел, возникающих из публичных и иных правоотношений, в связи, с чем особое значение приобретает правильное установление характера правоотношений сторон.

Военная служба предполагает осуществление полномочий государства по обеспечению своего суверенитета и иных важнейших государственных интересов, а военнослужащие являются носителями публичной власти. В связи с этим правоотношения, связанные с исполнением военнослужащими общих, должностных и специальных обязанностей, являются публично-правовыми.

Таким образом, нормы главы 22 раздела IV Кодекса административного судопроизводства РФ применяются, когда требования военнослужащих непосредственно вытекают из военно-служебных правоотношений, основанных на властных полномочиях одной стороны по отношению к другой [37, п. 5].

Опираясь на данную норму, исковое заявление подается в гарнизонный военный суд. Гарнизонный военный суд рассматривает дело в порядке, предусмотренном гл. 22 Кодекса административного судопроизводства РФ, как административное исковое заявление об оспаривании решений, действий (бездействий) должностного лица (органа военного управления)[17]. Форма и содержание искового заявления должны удовлетворять требованиям статьям 125 и 126 Кодекса административного судопроизводства РФ. Требования в иске должны быть обоснованы. В иске участник НИС должен подробно указать как, когда и каким образом он получил информацию о не начислении инвестиционного дохода. В качестве документов, подтверждающих обоснованность требований, может выступать переписка с ФГКУ «Росвоенипотека», регистрирующим органом. Копии таких документов являются приложением к иску.

В последние годы административное исковое заявление о взыскании долгов от инвестирования, по причине несвоевременного оформления и представления со стороны командования в региональный регистрационный орган документов на включение военнослужащих в реестр участников НИС не является редкостью. Например, решение Волгоградского гарнизонного военного суда – дело № 2а-39/2022 [56], Санкт-Петербургского гарнизонного

военного суда – дело № 2а-260/2022 [57], Владивостокского гарнизонного военного суда - дело № 2а-256/2022 [55].

Судебная практика складывается таким образом, что в случае несвоевременного включения военнослужащего в реестр участников НИС по вине должностных лиц, отвечающих за своевременное выявление и учет военнослужащих, у которых возникло основание для включения в реестр участников НИС, и военнослужащих, изъявивших желание стать участниками НИС, а также должностных лиц, отвечающих за включение в реестр участников НИС, права таких военнослужащих восстанавливаются путем доначисления на индивидуальный накопительный счет доходов от инвестирования накоплений для жилищного обеспечения в размерах сумм совокупного дохода от инвестирования накоплений, аналогичным участникам НИС, своевременно включенным в реестр участников НИС на аналогичные даты включения (далее - упущенный доход), если участник НИС находился в реестре непрерывно.

Сумма упущенного дохода определяется на основании сведений о средствах, учтенных на ИИС участников НИС, согласно приложению № 7 к Правилам раскрытия информации о формировании, об инвестировании и использовании накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, утвержденных постановлением Правительства РФ от 7 ноября 2005 г. № 655 «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».

Восстановление упущенного дохода на ИИС участника НИС осуществляется в соответствии с пунктом 7 Правил формирования накоплений для жилищного обеспечения и учета их на именных накопительных счетах участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих утвержденных постановлением Правительства РФ от 7 ноября 2005 г. № 655 «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».

3.3 Предложения по совершенствованию законодательства в области накопительно-ипотечной системы

Направление по обеспечению жильем военнослужащих носит важную социальную функцию. Государственные гарантии по обеспечению жильем военнослужащих закреплены на законодательном уровне. Обеспечение военнослужащих жилыми помещениями осуществляется в форме предоставления им денежных средств на приобретение или строительство жилых помещений либо предоставления им жилых помещений на условиях, определенных федеральным законом «О статусе военнослужащих», «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» и других нормативно-правовых актов за счет федерального бюджета [70, ст. 15].

В различных исторических периодах порядок и процедура предоставления жилья военнослужащим различались. С течением времени процедура обеспечения жильем претерпевала изменения от фактического предоставления жилья до накопительно-ипотечной системы. В процессе реформирования системы удалось решить ряд проблемных вопросов, снизить «бюрократическую волокиту» для военнослужащих при оформлении документов. Например, НИС пришедшая на смену прежним формам жилищного обеспечения устранила социальную несправедливость и неравенство между военнослужащими. Прежняя форма предполагала предоставление жилья только нуждающимся, в программе НИС данное требование упразднено.

Новая система обеспечения жильем военнослужащих - накопительно-ипотечная система начала внедряться с 2005 г. Несмотря на то, что создавая систему НИС, были учтены и устранены все прежние недочеты, НИС продолжает совершенствоваться. Систематически происходит доработка действующих нормативно-правовых актов по НИС. Анализ практических ситуаций, судебной практики показывает, что нормативно-правовые акты по

НИС требуют еще более глубокой и детализированной проработки. Без этого социальные гарантии государства по обеспечению жильем военнослужащих не реализуются в полной мере.

Изучение норм Федерального закона «О статусе военнослужащих» от 27.05.1998 г. № 76-ФЗ свидетельствует о том, что государство связывает право военнослужащего и членов его семьи на получение постоянного жилья (по договору социального найма или в собственность) со сроком прохождения военной службы. В частности, по общему правилу, право на обеспечение постоянным жильем возникает у военнослужащих, продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более. Указанный порядок обеспечения жилыми помещениями распространяется и на военнослужащих - граждан, увольняемых с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 10 лет и более.

По аналогии с данным порядком обеспечения жильем военнослужащих, некоторые действующие участники НИС предполагают, что норма закона, закрепленная в пункте 1 статьи 10 Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» дает им право на увольнение с военной службы и жилье [70].

Статья 10 Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» определяет, что основанием для возникновения права на использование накоплений, учтенных на именном накопительном счете участников НИС является:

а) «общая продолжительность военной службы, в том числе в льготном исчислении, двадцать лет и более;

б) увольнение военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого составляет десять лет и более:

1) по достижении предельного возраста пребывания на военной службе,

2) по состоянию здоровья - в связи с признанием его военно-врачебной комиссией ограниченно годным к военной службе,

3) в связи с организационно-штатными мероприятиями,

4) по семейным обстоятельствам, предусмотренным законодательством Российской Федерации о воинской обязанности и военной службе.

в) исключение участника накопительно-ипотечной системы 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;

г) увольнение военнослужащего по состоянию здоровья - в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным к военной службе» [70].

Исходя из анализа судебной практики, самой проблемной категорией являются именно участники НИС, уволившиеся с выслугой 20 лет, которые во время службы воспользовались программой «Военная ипотека» и приобрели жилую недвижимость с привлечением кредитных средств. Реалии таковы, что такие участники НИС зачастую остаются с долгом по «Военной ипотеке» перед банком. Задолженность образуется из-за того, что срок кредита по «Военной ипотеке» рассчитывается до предельного срока службы (45-50 лет), а выслуга 20 лет зачастую наступает в 36-38 лет. Следовательно, при увольнении задолженность по кредиту остается не погашенной. То есть за бывшим участником НИС признается право на накопления, которые успели перечислить в банк в погашение кредитных обязательств в период военной службы. Никакие дополнительные выплаты со стороны государства для погашения остатка кредита законодательно не предусмотрены.

Судебные тяжбы по искам бывших участников НИС, которые пытались отстаивать свои права на жилищное обеспечение, закончены не в пользу военнослужащих. Мотивированное решение выносятся судами на основании норм Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» и Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27.05.1998 г. № 76-ФЗ.

В соответствии с пунктом 15 статьи 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» от 27.05.1998 г. № 76-ФЗ военнослужащим-гражданам, которые являются участниками 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 [66, ст. 15].

Федеральный закон детализирует жилищные права участников НИС следующим образом:

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» реализация права на жилище участниками НИС осуществляется посредством:

- формирования накоплений для жилищного обеспечения на именных накопительных счетах участников и последующего использования этих накоплений;

- предоставления целевого жилищного займа.

Из норм Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» следует, что целевой жилищный заем - денежные средства, предоставляемые участнику НИС на возвратной и безвозмездной или возвратной возмездной основе в соответствии с настоящим Федеральным законом [70, ст. 3].

Каждый участник НИС не менее чем через три года его участия в НИС (исключение: участники специальной военной операции) имеет право на заключение с уполномоченным федеральным органом договора ЦЖЗ в целях

уплаты первоначального взноса при приобретении с использованием ипотечного кредита жилого помещения и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту [70, ст. 14].

Любопытно, что исполнение государством своих обязательств по жилищному обеспечению военнослужащего считается получение участником НИС денежных средств, или направление уполномоченным федеральным органом кредитором участника средств целевого жилищного займа на оплату первоначального взноса по кредиту и ежемесячных платежей согласно графика погашения ипотечного кредита.

Кроме того, суды ссылаются на то, что в соответствии с условиями кредитного договора, заемщик (участник НИС) уведомлен о необходимости самостоятельно исполнять свои обязательства по ипотечному кредитному договору после его исключения из реестра НИС. Более того, размер кредита и кредитную программу банка, от которой зависят параметры кредита, в том числе процентная ставка, участник НИС выбирает самостоятельно из числа кредитных программ банков, предоставляющих ипотечные кредиты в рамках НИС. Иными словами, вся ответственность и обязанность по погашению кредита возлагается на участника НИС.

Ситуация усугубится, если военнослужащий откажется или не сможет исполнять обязательства по погашению ипотечного кредита. В этом случае банк обратит взыскание на предмет залога.

В данном ключе представляется, что обязательства государства по обеспечению жильем военнослужащего выполняется не в полной мере. Участник НИС, реализовавший право оказывается ограниченным в своих правах. Ему устанавливаются дополнительные условия, исполнив которые он получает возможность быть обеспеченным жильем. То есть либо он должен получить кредит на срок не превышающий расчетный срок выхода на пенсию (20 лет выслуги), либо взять на себя обязательства по погашению остатка задолженности, либо продолжать военную службу после наступления права на использование накоплений до предельного возраста.

В целях устранения данного противоречия, представляется необходимым рассмотреть инициативу для внесения изменений в действующие нормативно-правовые акты по НИС. Включить обязательный порядок по погашению остатков ипотечных кредитов для данных категорий участников НИС за счет дополнительного финансирования. Данные изменения обоснованы и логичны ввиду того, что свои обязанности перед государством со стороны военнослужащего выполнено.

В качестве следующего вопроса требующего более детальной проработки с целью усовершенствования НИС хочется выделить порядок восстановления накоплений участников НИС, которые после увольнения вновь заключили контракты и были включены в реестр участников НИС.

Урегулирование данного вопроса уже поднималось на обсуждение. Проблема на законодательном уровне разрешена частично. В Федеральный закон № 117-ФЗ были внесены соответствующие изменения. Однако изменения затронули только некоторые категории военнослужащих. Так, до 2017 года участникам НИС, которые были уволены по организационно-штатным мероприятиям, по состоянию здоровья, семейным обстоятельствам и в последующем заключившим контракты о прохождении военной службы вновь, накопления, учтенные на ИИС на дату возникновения оснований для исключения из реестра, восстанавливались. Таким образом, по процедура по восстановлению накоплений для жилищного обеспечения распространялась не на всех участников НИС. Распространялась только на военнослужащих, которые были уволены по льготным основаниям: организационно-штатные мероприятия, состояние здоровья, семейные обстоятельства.

18 марта 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 7 марта 2017 г. № 32-ФЗ «О внесении изменений в статьи 5 и 15 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». Положения данного закона расширили категории бывших участников НИС, которые могут претендовать на восстановление накоплений. К списку льготных оснований для увольнения были добавлены

следующие категории: увольнение с военной службы по истечении срока контракта, по собственному желанию при наличии уважительных причин, в связи с прекращением военной службы в период ее приостановления, в связи с переходом на службу в органы внутренних дел, войска национальной гвардии Российской Федерации, Государственную противопожарную службу, учреждения и органы уголовно-исполнительной системы или таможенные органы Российской Федерации и назначением на должности рядового (младшего) или начальствующего состава указанных органов и учреждений, в связи с избранием в органы государственной власти, в связи с переводом на федеральную государственную гражданскую службу, в связи с существенным и (или) систематическим нарушением в отношении военнослужащего условий контракта [73].

С момента вступления в силу Федерального закона от 7 марта 2017 г. № 32-ФЗ «О внесении изменений в статьи 5 и 15 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» уволенных военнослужащих разделили на две категории: уволены по положительной статье и уволены по статье, которая компрометирует военнослужащего. При заключении контракта вновь решение о восстановлении в реестре с правом на использование накоплений или без права на использование накоплений принимается соответствующим органом исполнительной власти и федеральным государственным органом, в которых законом предусмотрена военная служба. Иными словами с правом на восстановление накоплений ли без.

Исходя из оснований, которые послужили причиной для увольнения и исключения из реестра участников НИС, федеральный орган исполнительной власти при включении в реестр участников НИС определяет категорию для включения. Для таких ситуаций в Федеральном законе от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» предусмотрено две категории:

«15 - военнослужащие, поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса, если они не получили выплату дополнительных денежных средств и были исключены из реестра участников НИС в связи с увольнением с военной службы по «положительным» основаниям или общая продолжительность военной службы которых на дату исключения из списков личного состава воинской части составляла 20 лет и более, в том числе в льготном исчислении.

16 - военнослужащие, поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса, если они были исключены из реестра в связи с увольнением с военной службы компрометирующим основаниям, и не получили выплату дополнительных денежных средств» [70].

На практике, если участника накопительно-ипотечной системы повторно включили в реестр НИС по 16 категории, то прослужив в вооруженных силах 20 лет и более, он может получить минимальный размер накоплений, которых будет недостаточно для обеспечения жильем. Связано это с тем, что все денежные средства накопленные до увольнения не восстанавливаются на именном накопительном счете. Учет накоплений начинается заново. Рассмотрим пример из практики. Участник НИС имея выслугу 18,5 лет, вынужден был уволиться по несоблюдению условий контракта. Спустя какое-то время он принял решение вновь заключить контракт о прохождении военной службы. В соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» федеральным органом исполнительной власти он был включен в реестр участников НИС по признаку категории 16. Следовательно, все накопления, которые были учтены до увольнения (за 18,5 лет) будут аннулированы. На именном – накопительном счете накопления будут учитываться вновь. В этой ситуации, участник НИС, который принял решение уволиться с военной службы, по достижении выслуги 20 лет и наступлении права на пенсию, сможет получить накоплений для жилищного обеспечения только за 1,5 года.

Примерно, 450 000 руб. Очевидно, что данной суммы недостаточно для жилищного обеспечения военнослужащего. Налицо невыполнение социальной функции государства по обеспечению жильем военнослужащего. Целесообразно внести изменения в Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». В качестве усовершенствования НИС предлагается исключить из статьи 9 Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» 16 категорию участников НИС. Отменить разделение военнослужащих, заключивших повторный контракт о прохождении военной службы, на уволенные ранее по положительной и отрицательной статье. При повторном включении в реестр участников НИС восстанавливать накопления вне зависимости от оснований для увольнения.

С внедрением в 2005 году инновационного порядка обеспечения жильем военнослужащих предполагалось решить наболевшие проблемы военнослужащих по несвоевременному предоставлению им жилья. Действительно, вопрос своевременности предоставления жилья военнослужащим был эффективно решен. Участники НИС получили возможность приобрести жилье еще в процессе службы. Это стало огромным стимулом для непрерывного прохождения участниками НИС военной службы до предельного возраста, а также мотивацией для граждан при заключении контрактов о прохождении военной службы. Потребность в служебном жилье снизилась в несколько раз, что позволило военным ведомствам, ввиду большого процента износа жилого фонда служебного жилья, практически решить этот сложный вопрос. Таким образом накопительно – ипотечная система решила ряд очень важных проблем по жилищному обеспечению военнослужащих. Тем не менее спустя почти 20 лет действия НИС выявлены сложности ее практической реализации. Участники НИС столкнулись с необходимостью самостоятельного погашения остатка задолженности при увольнении на пенсию и без права на

использование накоплений, несвоевременного включения в реестр участников НИС, которое повлекло к получению накоплений, положенных участникам НИС, не в полном объеме, а также с утратой накоплений при восстановлении на службе после увольнения. При увольнении без права на использование накоплений бывшие участники НИС, зачастую оказываются с огромными долгами перед банком – кредитором и государством. Если материальное положение уволенного участника НИС не позволяет своевременно исполнять свои обязательства перед кредиторами, то велика вероятность реализации приобретенной недвижимости в рамках программы НИС. В настоящее время основная часть проблемных вопросов урегулируется в судебном порядке. Учитывая сложившуюся судебную практику необходимо разрабатывать методики, вносить изменения в действующее законодательство с целью защиты прав военнослужащих.

Заключение

Законодатель, действующий в рамках своих дискреционных полномочий, принял Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», направленный на государственную поддержку жилищного обеспечения военнослужащих. Данным Федеральным законом введена новая форма реализации военнослужащими права на жилище, в рамках которой оно реализуется за счет средств федерального бюджета посредством: формирования накоплений для жилищного обеспечения на именных накопительных счетах участников накопительно-ипотечной системы и последующего использования этих накоплений; предоставления целевого жилищного займа; выплаты денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения, учтенные на именном накопительном счете участника.

Основными задачами и целями создания новой системы обеспечения жильем военнослужащих являлись: социальная ориентированность, повышение привлекательности военной службы, уменьшение нагрузки на жилой фонд служебного жилья и другие.

В соответствии с п. 1 Указа Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. № 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – Указ Президента РФ) функции уполномоченного федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, возложены на Министерство обороны Российской Федерации. Во исполнение Указа Президента РФ в ведении Министерства обороны РФ создано федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих», которое выступает по всем сделкам в интересах Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» определен порядок использования и погашения целевого жилищного займа. Целевой жилищный заем предоставляется для приобретения в собственность объекта недвижимости за накопления либо в качестве первоначального взноса по ипотечному кредиту и последующего перечисления средств с именного накопительного счета в погашение кредитных обязательств перед банком.

Целевой жилищный заем предоставляется участнику НИС во временное пользование до наступления права на использование накоплений. Данное право определено в статье 10 Федерального закона № 117-ФЗ. При увольнении участника накопительно ипотечной системы без права на использование накоплений, целевой жилищный заем подлежит возврату в бюджет.

Накопительно-ипотечная система, наряду с видимыми преимуществами по сравнению с действовавшими ранее формами обеспечения жильем военнослужащих, имеет и ряд недоработок, которые требуют пристального внимания как со стороны государства, так и со стороны участника накопительно-ипотечной системы. Перед заключением договора целевого жилищного займа военнослужащий должен четко понимать необходимость приобретения жилья на данном этапе службы, в данном регионе, а так же иметь твердое намерение продолжать военную службу. Необходимо разумно подходить к вопросу выбора жилья, финансовой обоснованности использования ипотечного кредита. Получение кредита дает возможность на начальных этапах воинской службы обзавестись достойным жильем. Однако стоит учитывать, что часть накоплений, перечисляемых в банк в соответствии с договором целевого жилищного займа, для погашения кредита, будет направлена банком на погашение процентов за пользование кредитом. И только меньшая часть (как

правило, в первые годы погашения ипотечного кредита) будет снижать задолженность перед банком.

В то время как до заключения договора целевого жилищного займа денежные средства передаются специализированным управляющим компаниям для инвестирования. Инвестиционный доход учитывается пропорционально накоплениям, учтенным на счетах участников накопительно – ипотечной системы и срокам их инвестирования. Таким образом, размер накоплений увеличивается, что, в конечном итоге, дает возможность военнослужащему приобрести желаемый объект недвижимости без привлечения кредитных средств. При грамотном финансовом подходе, участник НИС имеет возможность за время службы приобрести несколько объектов жилой недвижимости. Законодательно данная возможность не запрещена.

При нарушении условий договора целевого жилищного займа, на участника системы возлагаются обязанности по возврату средств целевого жилищного займа. В случае отказа добровольно возвращать указанные средства, взыскание задолженности в пользу Российской Федерации производится в судебном порядке в соответствии с нормами Гражданского Кодекса РФ.

В ходе исследования выявлен проблемный вопрос по погашению остатков по ипотечным кредитам уволенных участников накопительно-ипотечной системы, которые имеют выслугу 20 лет. Зачастую возникают ситуации, когда при увольнении с военной службы задолженность по кредиту остается не погашенной и подлежит выплате за счет собственных средств военнослужащего. В соответствии со статьей 10 Федерального закона № 117-ФЗ у таких участников накопительно- ипотечной системы признается право на накопления, которые успели перечислить в банк в погашение кредитных обязательств в период военной службы. Однако никакие дополнительные выплаты со стороны государства для погашения остатка кредита законодательно не предусмотрены. Исполнением

государством своих обязательств по жилищному обеспечению военнослужащего считается получение участником накопительно-ипотечной системы денежных средств, или направление уполномоченным федеральным органом кредитором участника средств целевого жилищного займа на оплату первоначального взноса по кредиту и ежемесячных платежей согласно графика погашения ипотечного кредита. Попытки восстановить законные права военнослужащего на жилище в судебном порядке не имеют успеха. Решением данного вопроса представляется разработка методики списания долговых обязательств участников НИС перед кредитором при наступлении права участника НИС на пенсию.

Еще одной серьезной проблемой НИС является нарушение сроков включения в реестр участников накопительно-ипотечной системы и, как следствие, утрата ими значительной суммы инвестиционного дохода. Размер инвестиционного дохода каждого участника напрямую зависит от суммы денежных средств, учтенных на его именном накопительном счете, количества участников накопительно-ипотечной системы, объема средств, находящихся в доверительном управлении, сроков инвестирования, а также суммы дохода, полученного по итогам доверительного управления. В действующем законодательстве отсутствует порядок восстановления инвестиционного дохода в случае несвоевременного включения военнослужащего в реестр участников накопительно-ипотечной системы. Защита, нарушенных прав участников НИС, возможна только в судебном порядке в соответствии с нормами КАС РФ. Необходимо разработать и утвердить методику расчета инвестиционного дохода при несвоевременном включении военнослужащего в реестр участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Порядок восстановления накоплений участникам накопительно-ипотечной системы, которые после увольнения с военной службы, вновь были призваны из запаса и включены в реестр участников накопительно-ипотечной системы, также требует доработки. В настоящее время

накопления подлежат восстановлению только тем военнослужащим, которые были ранее уволены по статьям не дискредитирующим военнослужащего. На остальных военнослужащих данная норма не распространяется, задолженность сохраняется и погашается вновь поступающими накоплениями. В связи с этим, военнослужащий к моменту увольнения с правом на использование накоплений может быть не обеспечен жильем. Предлагается отметить 16 категорию, как основание для включения в реестр участников накопительно-ипотечной системы, и при повторном включении в систему всем военнослужащим восстанавливать накопления либо при наличии задолженности по договору целевого жилищного займа аннулировать ее.

С целью минимизации негативных последствий для участников накопительно-ипотечной системы, считаю целесообразным проводить на постоянной основе, обучения, семинары и прочую информационно-разъяснительную работу с военнослужащими по вопросам накопительно-ипотечной системы как на местах, так и с привлечением специалистов ФГКУ «Росвоенипотека».

Накопительно – ипотечная система сравнима с молодым растущим организмом, который в ходе своего развития, проявляет несовершенства и диктует изменения в соответствии с требованиями времени и реалиями военной службы. Интересы военнослужащих всегда были и должны оставаться на приоритетном уровне, а это значит, что законодательная база, регулирующая накопительно-ипотечную систему, должна быть гибкой, готовой своевременно и оперативно модернизироваться.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Бабанов А.Б. Теоретические основы современной системы ипотечного кредитования в Российской Федерации / А. Б. Бабанов, А. Ю. Калмыкова // Молодой ученый. – 2019. – № 50 (288). – С. 163-165. – [Электронный ресурс]: Сайт издательства Молодой ученый. URL: <https://moluch.ru/archive/288/64513/> (дата обращения: 23.10.2022 г.).
2. Барсуков М.В. Состояние розничного сегмента банковского бизнеса региона: монография / М.В. Барсуков, Н.С. Меркулова. – Курск : Деловая полиграфия, 2018. – 130 с.
3. Волков А.А. Ипотечное кредитование: сущность, функции и классификация // Вестник Академии знаний. – 2020. – № 3 (38). – С. 324-334. [Электронный ресурс]: сайт Науч. электрон. Киберленинка. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-suschnost-funktsii-i-klassifikatsiya> (дата обращения: 05.10.2022 г.).
4. Волков Н.П. Ипотека в России: миф или реальность? // Рос. предпринимательство. – 2015. – № 1 (271). – С. 137–142.
5. Всеобщая декларация прав человека [Электронный ресурс]: принята резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 года. URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml (дата обращения: 15.02.2022 г.).
6. Гайдин Д. Ю., Ковтков Д. И. О законодательном обеспечении жилищных прав военнослужащих, являющихся (являвшихся) членами семьи других военнослужащих // Военное право. 2020. №2 (60). – С. 66-72.
7. Гайдин Д.Ю. Судебная ошибка или защита прав военнослужащего? (к вопросу об участии в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих) // Право в вооруженных силах. - 2020, № 4. - С. 40-45.

8. Глухов Е.А., Шныров А.Е. О проблемах в организации межведомственного взаимодействия в сфере жилищного обеспечения военнослужащих и необходимости их решения // Право в вооруженных силах. № 1 - М.: За права военнослужащих, 2016. – 35-46 с.

9. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 25.02.2023 г.).

10. Гранатович А.В. «Современное состояние правового обеспечения участия военнослужащих Российской Федерации в избирательном процессе» // Современное право. - 2017.- № 7. - С. 23-27.

11. Гребенникова В.А. Анализ рынка ипотечного кредитования в России / В.А. Гребенникова, К.Г. Помогаева // Economic Consultant. – 2019. – № 3 (27). – С. 27-33. [Электронный ресурс]: сайт Науч. электрон. Киберленинка. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii-2> (дата обращения: 16.02.23 г.).

12. Гринько Е.Л. Финансово-аналитические аспекты учета и финансового мониторинга банковского ипотечного кредитования в Российской Федерации / Е.Л. Гринько, Н.В. Алесина, А.М. Балаклеева // Актуальные вопросы учета и управления в условиях информационной экономики. – 2020. – № 2. – С. 215-221. [Электронный ресурс]: сайт Науч. электрон. библиотеки elibrary. URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_44352442_76721017.pdf (дата обращения: 09.03.2023 г.).

13. Гриценко М.А. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса / М.А. Гриценко, А.В. Дроздова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – № 5-2. – С. 25-30. – . [Электронный ресурс]: сайт Науч. электрон. Киберленинка. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-tekuschee->

sostoyanie-i-perspektivy-razvitiya-v-usloviyah-epidemii-koronavirusa (дата обращения: 26.01.2023 г.).

14. Иванов В.Ю. К вопросу об осуществлении предпринимательской или другой оплачиваемой деятельности военнослужащими, осуществляющими сдачу внаем жилого помещения, приобретенного в рамках накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих // Военное право. 2020. №1 (59).– С. 69-73.

15. Кириченко Н.С. Правомерен ли отказ военнослужащему в получении жилого помещения по причине наличия у него члена семьи, являющегося участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (по материалам судебной практики)?// Право в вооруженных силах. № 1 - М.: За права военнослужащих 2016,- 17-22 с.

16. Ключевская Н. Материнский капитал в 2022 году: размер, порядок получения и планируемые поправки [Электронный ресурс]: Информационно-правовой портал Гарант.РУ. URL: <https://www.garant.ru/article/1524545/> (дата обращения: 19.01.2022 г.).

17. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176147/ (дата обращения: 15.01.2023 г.).

18. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ30 декабря 2008 № 6-ФКЗ и № 8 – ФКЗ). URL: <http://www.constitution.ru/> (дата обращения: 15.02.2022 г.)

19. Коростелева Т.С. Региональная ипотека: вектор развития // Региональная экономика: теория и практика. – 2014. – № 42 (369). – С. 45–60.

20. Корякин В.М. Жилищное обеспечение военнослужащих. М.: За права военнослужащих, 2014. 256 с.

21. Кудрявцева Н.Н. Реорганизация технологии и порядка проведения ипотечных сделок / Н.Н. Кудрявцева, Ю.В. Пахомова, Ю.Н. Дуванова // Вестник ВГУИТ. – 2018. – № 2 (76). – С. 473-477 [Электронный ресурс]: сайт Науч. электрон. Киберленинка. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/reorganizatsiya-tehnologii-i-poryadka-provedeniya-ipotechnyh-sdelok> (дата обращения: 30.09.2022 г.).

22. Кузьмина Е.В. Направления и перспективы развития российского рынка ипотечного жилищного кредитования / Е.В. Кузьмина, А.А. Янин // Деньги и кредит. – 2017. – № 3. – С. 38–45.

23. Лукьяненко М. Ф., Тордия И. В. Гражданское право российской федерации. особенная часть / М. Ф. Лукьяненко, И. В. Тордия. – Тюмень: Тюменский государственный университет, 2014. – 684 с.

24. Любовцева Е.Г. Перспективные направления развития кредитования населения / Е.Г. Любовцева, А.Ф. Савдерова // Вестник евразийской науки. – 2018. – Т. 10, № 4. . [Электронный ресурс]: сайт Науч. электрон. Киберленинка. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/perspektivnye-napravleniya-razvitiya-kreditovaniya-naseleniya> (дата обращения: 11.09.2021 г.).

25. Мананников Д.Ю. «Имеют ли право военнослужащие на получение налогового вычета по военной ипотеке?» //Право в Вооруженных Силах. - 2019.- № 11-12. - С. 14-18.

26. Маслова М. Сергей Боженков : "Наш регион первым в стране внедряет социальную ипотеку" // Гор. вести. – 2020. – 8 февр. (№ 13). – С. 2.

27. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах [Электронный ресурс]: принят резолюцией 2200 А (XXI) Генеральной Ассамблеи от 16 декабря 1966 года. URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/pactecon.shtml (дата обращения: 15.02.2022 г.).

28. Метревели Е.Г. Совершенствование программ ипотечного кредитования // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. – 2020. – № 6. – С. 68-76. .

[Электронный ресурс]: сайт изд-ва Научные технологии.
URL: <http://www.nauteh-journal.ru/files/690ac44f-81f3-4933-860e-87ba8a5d0ec4> (дата обращения: 12.02.2023 г.).

29. Моисеев А.К. Прогноз развития ипотечного кредитования в России с учетом социально-экономических факторов / А.К. Моисеев, М.В. Черковец // Проблемы прогнозирования. – 2020. – № 5. – С. 112–118.

30. Мохов В. Есть ли Вы в реестре НИС? // Красная звезда 2018.
URL: <http://archive.redstar.ru/index.php/advice/item/35805-est-li-vy-v-reestre-nis> (дата обращения: 26.10.2022 г.)

31. Назарова И.С. «Особенности включения военнослужащих, поступивших на военную службу из запаса, в реестр участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (на примере из практики)» // Право в Вооруженных Силах. - 2016. - № 11-12. - С. 44-47.

32. Ординарцева Г. П. Особенности социально-правового регулирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в России // Власть. 2015. №9. – С. 58-61.

33. Официальный сайт ФГКУ «Росвоенипотека» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.rosvoenipoteka.ru/uchrejdienie/filiali1387182851> (дата обращения: 25.01.2023 г.).

34. Пацкевич А.Д. Тенденции развития ипотечного кредитования в России // StudNet. – 2020. – № 10. – С. 42-47.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/tendentsii-razvitiya-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossii-1> (дата обращения: 12.02.2023 г.).

35. Постановление Конституционного Суда РФ от 17.06.2004 № 12-П "По делу о проверке конституционности пункта 2 статьи 155, пунктов 2 и 3 статьи 156 и абзаца двадцать второго статьи 283 Бюджетного кодекса Российской Федерации в связи с запросами Администрации Санкт-Петербурга, Законодательного Собрания Красноярского края, Красноярского краевого суда и Арбитражного суда Республики Хакасия" [Электронный

ресурс]. Правовой сервис КонсультантПлюс.URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_48160/(дата обращения: 24.02.2023 г.)

36. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.06.2006 N 23 (ред. от 28.05.2019) О некоторых вопросах применения арбитражными судами норм Бюджетного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]. Правовой сервис КонсультантПлюс.URL: https://sudact.ru/law/postanovlenie-plenuma-vas-rf-ot-22062006-n_3/ (дата обращения: 25.02.2023 г.).

37. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2014 N 8 (ред. от 28.06.2016) "О практике применения судами законодательства о воинской обязанности, военной службе и статусе военнослужащих" [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_163741/ (дата обращения: 5.01.2023 г.).

38. Постановление Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/12160442/> (дата обращения: 12.02.2023 г.).

39. Постановление Правительства РФ 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» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/12140641/> (дата обращения: 13.01.2023 г.).

40. Постановление Правительства РФ от 17 июня 2010 г. № 454 «О дополнительных требованиях и ограничениях на инвестирование накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих и максимальных долях в совокупном инвестиционном портфеле отдельных классов активов» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/12176729/> (дата обращения: 18.02.2023 г.).

41. Постановление Правительства РФ от 22 декабря 2005 г. № 800 «О создании федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/2307220/> (дата обращения: 10.03.2023 г.).

42. Постановление Правительства РФ от 23 июля 2005 г. № 446 «Об утверждении Положения о Совете по инвестированию накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/12141208/> (дата обращения: 09.01.2023 г.).

43. Постановление Правительства РФ от 7 ноября 2005 г. № 655 «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/12142967/> (дата обращения: 03.02.2023 г.).

44. Постановление Правительства РФ от 7 сентября 2005 г. № 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 [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/188599/> (дата обращения: 26.09.2022 г.).

45. Постановление Правительства РФ от 8 декабря 2008 г. № 929 «Об утверждении Правил проведения конкурса по отбору управляющих компаний для заключения с ними договоров доверительного управления

накоплениями для жилищного обеспечения военнослужащих и Правил определения совокупной взвешенной оценки (рейтинга) управляющей компании для заключения с ней договора доверительного управления накоплениями для жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/12163918/> (дата обращения: 15.04.2022 г.).

46. Постановление Правительства РФ от 8 ноября 2005 г. № 666 «Об уполномоченном федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем 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» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/12142964/> (дата обращения: 07.01.2023 г.).

47. Постановлению Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2005 г. № 800 «О создании федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/2307220/> (дата обращения: 25.01.2023 г.).

48. Приказ Генеральной прокуратуры РФ от 28 февраля 2017 г. № 128 «О реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в органах военной прокуратуры» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71559666/> (дата обращения: 06.12.2022 г.).

49. Приказ Министра обороны РФ от 23 декабря 2015 г. № 820 «Об утверждении типовых договоров, необходимых для реализации Правил предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также

погашения целевых жилищных займов» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/71374420/> (дата обращения: 18.03.2023 г.).

50. Приказ Министра обороны РФ от 24 сентября 2020 г. № 477 «Об утверждении Порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/74823335/> (дата обращения: 06.01.2023 г.).

51. Приказ Министра обороны РФ от 3 августа 2017 г. № 474 «Об утверждении документов, необходимых для формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти и федеральными государственными органами, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/71754214/> (дата обращения: 09.09.2022 г.).

52. Приказ Министра обороны РФ от 9 октября 2018 г. № 558 «Об утверждении Стандарта предоставления ипотечного кредита (займа) участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72024136/> (дата обращения: 09.09.2022 г.).

53. Приказ МЧС России от 12 марта 2020 г. № 157 «Об утверждении Порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих спасательных воинских формирований МЧС России» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/73828288/> (дата обращения: 09.09.2022 г.).

54. Приказ Следственного комитета России от 21 февраля 2017 г. № 38 «Об утверждении Инструкции о формировании и ведении реестра

частников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих военных следственных органов Следственного комитета Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71587386/> (дата обращения: 07.06.2022 г.).

55. Решение Владивостокского гарнизонного военного суда от 16 сентября 2022 г. дело № 2а-256/2022 // https://vgvs-prm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=138741116&case_uid=3d445978-8524-4f67-ae6e-c53cb094570b&delo_id=41 (дата обращения: 25.03.2023 г.)

56. Решение Волгоградского гарнизонного военного суда от 11 мая 2022 г. по делу № 2а-39/2022 // https://vgvs-vol.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=346243828&case_uid=10df309c-fda9-446d-8553-40bfadf65c77&delo_id=41 (дата обращения: 11.01.2023 г.)

57. Решение Санкт-Петербургского гарнизонного военного суда от 21 сентября 2022 г. дело № 2а-260/2022 // https://gvs-spb.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=632144146&case_uid=57e85bf6-a18b-4ae4-b53b-a48addfa9806&delo_id=41 (дата обращения: 28.02.2023 г.)

58. Решение суда судебного участка № 7 города Энгельса Саратовской области от 06.06.2022 г. по делу № 2-1802/2022 // http://129.sar.msudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&g1_case__CASE_NUMBERSS=2-1802%2F2022&delo_id=1540005&op=sf/ (дата обращения: 09.02.2023 г.)

59. Решение Центрального районного суда г. Волгограда от 31.10.2022 г. по делу № 2-5214/2022 // https://zent-vol.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=case&case_id=

370414855&case_uid=827628b1-3448-4d6e-ad61-

ab15300ec7cd&delo_id=154000/ (дата обращения: 19.02.2023 г.)

60. Свининых Е. А. О моменте возникновения у участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих права на получение целевого жилищного займа // Право в вооруженных силах. 2019. №7 (264). – С. 44-48.

61. Смирнов И. О. Особенности порядка и условий предоставления целевого жилищного займа участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих // Право в вооруженных силах. 2020. №1 (270). – С. 54-60.

62. Сочеева В.Е. Анализ рынка ипотечного кредитования на примере ПАО «Сбербанк» // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2019. – № 4-3. – С. 42-47. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-na-primere-pao-sberbank> (дата обращения 02.11.2022 г.).

63. Столбовская Н.Н. Развитие банковского ипотечного жилищного кредитования в России : монография / Н.Н. Столбовская, В.М. Мазняк ; Донской гос. техн. ун-т. – Ростов-на-Дону : ДГТУ, 2020. – 159 с. : ил., табл.

64. Тамбиева Х.М. Технические основы ипотечного жилищного кредитования и современная практика его развития в России // Алиевские чтения : сб. материалов науч. сессии. – Карачаевск, 2020. – С. 249-254.. URL: https://www.elibrary.ru/download/elibrary_44115614_54156472.pdf (дата обращения: 09.09.2022 г.).

65. Томиленко М. В приоритете – защита социальных гарантий // Красная звезда. 2020. URL: <https://ric.mil.ru/Novosti/item/276074> (Дата обращения: 26.10.2022 г.)

66. Федеральный закон «О статусе военнослужащих» от 27.05.1998 № 76-ФЗ [Электронный ресурс]. Правовой сервис КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_18853/ (дата обращения: 13.02.2023 г.)

67. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ [Электронный ресурс]. Правовой сервис КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 17.09.2022 г.)

68. Федеральный закон от 05.12.2022 № 466-ФЗ «О федеральном бюджете на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов» [Электронный ресурс]. Правовой сервис КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_433298/ (дата обращения: 13.01.2023 г.).

69. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [Электронный ресурс]. Правовой сервис КонсультантПлюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 08.03.2023 г.)

70. Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. Электронная правовая система «Гарант». URL: <https://base.garant.ru/12136616/> (дата обращения: 30.01.2023 г.)

71. Федеральный закон от 28 июня 2011 г. № 168-ФЗ «О внесении изменений в статьи 64.1 и 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс]. Правовой сервис КонсультантПлюс. URL: <https://base.garant.ru/12187286/> (дата обращения: 26.12.2022 г.)

72. Федеральный закон от 28 марта 1998 г. № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе» [Электронный ресурс]. Правовой сервис

Консультантплюс. URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_18260/ (дата обращения: 12.12.2022 г.).

73. Федеральный закон от 7 марта 2017 г. № 32-ФЗ «О внесении изменений в статьи 5 и 15 Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» [Электронный ресурс]. Правовой сервис Консультантплюс. URL: <https://base.garant.ru/71623796/> (дата обращения: 10.02.2023 г.)

74. Федеральный закон от 7 октября 2022 года № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Интернет-портал «Российской газеты». URL: <https://rg.ru/documents/2022/10/07/fz377-site-dok.html/> (дата обращения: 01.02.2023 г.).

75. Федеральный закон РФ от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. Правовой сервис Консультантплюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/. (дата обращения: 26.12.2022 г.).

76. Федеральный закон РФ от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» [Электронный ресурс]. Правовой сервис Консультантплюс. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22142/ (дата обращения: 01.11.2022 г.).

77. Финогина П.А. Ипотечное кредитование в России и его проблемы // Наука, образование и культура. – 2019. – № 6 (40). – С. 31-34.

URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ipotechnoe-kreditovanie-v-rossii-i-ego-problemy> (дата обращения: 12.10.2022 г.).

78. Benefits while you serve. Home loans. [Электронный ресурс] Министерство обороны США URL: <https://www.goarmy.com/benefits/while-you-serve/home-loans.html> (дата обращения: 02.11.2022 г.).

79. Caforio G. Handbook of the Sociology of the Military. Second edition. New York, Springer, 2018.

80. Forces Help to Buy. Help for those serving in the armed forces guidance [Электронный ресурс] Банк HSBC UK URL: <https://www.hsbc.co.uk/mortgages/guidance/armed-forces/> (дата обращения: 16.06.2022 г.).

81. Handbook on Human Rights and Fundamental Freedoms of Armed Forces. OSCE Office for Democratic Institutions and Human Rights. [Электронный ресурс] Бюро по демократическим институтам и правам человека ООН URL: <https://www.osce.org/files/f/documents/1/2/86124.pdf> (дата обращения: 16.08.2022 г.).

82. Kosiak S.M. Military Compensation: Requirements, Trends and Options. – Washington, Center for Strategic and Budgetary Assessments. – 2005. [Электронный ресурс] Центр стратегических и бюджетных оценок США URL: <https://csbaonline.org/research/publications/military-compensation-requirements-trends-and-options/publication/1> (дата обращения: 02.11.2022 г.).

83. Support services for military and defence personnel and their families - Forces Help to Buy. [Электронный ресурс] Правительство Великобритании URL: <https://www.gov.uk/guidance/forces-help-to-buy> (дата обращения: 29.04.2022 г.).