



П Р И К А З

МИНИСТРА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

« ____ » _____ 2018 г. № _____

г. Москва

**Об утверждении Стандарта предоставления
ипотечного кредита (займа) участникам
накопительно-ипотечной системы
жилищного обеспечения военнослужащих**

В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – Федеральный закон) (Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, № 34, ст. 3532; 2006, № 6, ст. 636; 2007, № 50, ст. 6237; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 48, ст. 5731; 2011, № 27, ст. 3879; 2012, № 26, ст. 3443; 2013, № 27, ст. 3477; № 30 (ч. I), ст. 4084; № 52 (ч. I), ст. 6961; 2014, № 23, ст. 2930; 2015, № 14, ст. 2008; № 27, ст. 4001; 2016, № 14, ст. 1905; № 18, ст. 2494; 2017, № 11, ст. 1541) и постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 20, ст. 2369; 2011, № 1, ст. 227; 2015, № 2, ст. 468; № 40, ст. 5562; 2016, № 47, ст. 6653; 2017, № 2 (ч. I), ст. 368), **П Р И К А З Ы В А Ю:**

1. Утвердить Стандарт предоставления ипотечного кредита (займа) участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (приложение к настоящему приказу).

2. Руководителю федерального государственного казенного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» обеспечить:

взаимодействие с кредитными организациями по согласованию условий ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с утвержденным Стандартом;

информирование участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих об условиях ипотечного кредитования в соответствии с утвержденным Стандартом.

3. Разъяснения по порядку применения Стандарта, утвержденного настоящим приказом, дает федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».

4. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя Министра обороны Российской Федерации, отвечающего за организацию управления имуществом, расквартирования войск (сил), жилищного и медицинского обеспечения.

МИНИСТР ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
генерал армии

С.Шойгу

Приложение
к приказу Министра обороны
Российской Федерации
от «___» _____ г. №___

С Т А Н Д А Р Т
предоставления ипотечного кредита (займа) участникам
накопительно-ипотечной системы жилищного
обеспечения военнослужащих

I. Общие положения

1. Настоящий Стандарт разработан в целях совершенствования и обеспечения качества выполнения работ, оказания услуг:

по формированию условий приобретения участниками накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее – участники НИС) в собственность жилых помещений с использованием средств целевого жилищного займа, ипотечного кредита и собственных средств (при наличии);

по согласованию условий ипотечного кредитования участников НИС, разрабатываемых кредитными и иными организациями на соответствие настоящему Стандарту.

2. Ипотечное кредитование участников НИС осуществляется в соответствии с настоящим Стандартом.

II. Термины и сокращения

3. Для целей настоящего Стандарта используются следующие основные термины и сокращения:

а) Федеральный закон - Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»;

б) накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих (далее – НИС) – совокупность правовых, экономических и организационных отношений, направленных на реализацию прав военнослужащих на жилищное обеспечение;

в) ФГКУ «Росвоенипотека», Учреждение – Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление нако-

пительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» – юридическое лицо, находящееся в ведении Министерства обороны Российской Федерации, созданное в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2005 г. № 800 «О создании федерального государственного учреждения «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» для обеспечения функционирования НИС и реализации Министерством обороны Российской Федерации функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование НИС;

г) участник НИС – военнослужащий, гражданин Российской Федерации, проходящий военную службу по контракту и включенный в реестр участников НИС;

д) целевой жилищный заем (ЦЖЗ) – денежные средства, предоставляемые участнику НИС на возвратной безвозмездной или возвратной возмездной основе в соответствии с Федеральным законом № 117-ФЗ;

е) ипотечный кредит – кредит (заем), предоставляемый кредитором участнику НИС в соответствии с законодательством Российской Федерации и обеспеченный залогом жилого помещения, приобретенного участником НИС;

ж) заемщик – участник НИС, оформивший ипотечный кредит в рамках кредитной программы кредитора, соответствующей целям накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих;

з) кредитор – кредитная организация, осуществляющая свою деятельность на основании специального разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации либо юридическое лицо, зарегистрированное в едином государственном реестре юридических лиц в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставляющее заемщикам ипотечные кредиты на приобретение жилого помещения, заключившее с Учреждением соглашение о сотрудничестве в части ипотечного кредитования участников НИС (далее – партнер Учреждения) либо осуществляющее кредитование в соответствии с кредитными программами партнеров Учреждения и включенное в перечень, направляемый партнерами Учреждения в официальном порядке Учреждению;

и) накопительный взнос – денежные средства, выделяемые из

федерального бюджета, размер которых ежегодно определяется федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год;

к) ежемесячный аннуитетный платеж – ежемесячный аннуитетный платеж по ипотечному кредиту фиксированный на весь срок кредита, который состоит из ежемесячного платежа НИС и ежемесячного платежа Заемщика (при наличии);

л) ежемесячный платеж НИС – денежные средства в размере 1/12 накопительного взноса, утвержденного федеральным законом о федеральном бюджете на текущий финансовый год, предоставляемые участнику НИС в соответствии с договором целевого жилищного займа;

м) ежемесячный платеж заемщика – собственные средства заемщика, направляемые в счет оплаты ежемесячного аннуитетного платежа в текущем финансовом году. Размер ежемесячного платежа заемщика на дату заключения кредитного договора определяется по желанию заемщика и не может превышать 25% от ежемесячного платежа НИС, установленного на год заключения кредитного договора;

н) предмет ипотеки – права требования по договору участия в долевом строительстве или недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

о) счет ЦЖЗ – банковский счет заемщика, открываемый у кредитора или иной кредитной организации для проведения операций со средствами целевого жилищного займа.

III. Основные параметры ипотечного кредитования

4. Ипотечный кредит предоставляется участнику НИС на следующие цели:

а) приобретение жилого помещения;

б) приобретение земельного участка, занятого приобретаемым жилым домом либо частью жилого дома;

в) уплаты части цены договора участия в долевом строительстве;

г) рефинансирование (перекредитование) ипотечного кредита, полученного для приобретения жилого помещения (жилых помещений), земельного участка, занятого приобретаемым жилым

домом либо частью жилого дома, уплаты части цены договора участия в долевом строительстве;

д) рефинансирование (перекредитование) ипотечного кредита, полученного для рефинансирования (перекредитования) ранее полученного ипотечного кредита в целях приобретения жилого помещения (жилых помещений), земельного участка, занятого приобретаемым жилым домом либо частью жилого дома, уплаты части цены договора участия в долевом строительстве.

5. Предоставление участнику НИС ипотечного кредита кредитором, являющимся кредитной организацией, осуществляется после регистрации обременения на предмет ипотеки в пользу кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения.

6. Погашение ипотечного кредита осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами, фиксированными на весь срок кредита и рассчитанными исходя из значений ежемесячного платежа НИС и ежемесячного платежа Заемщика (при наличии).

7. Максимальный срок ипотечного кредита устанавливается до достижения военнослужащим предельного возраста пребывания на военной службе и (или) до окончания срока нового контракта о прохождении военной службы, заключенного им после наступления установленного федеральным законом предельного возраста пребывания его на военной службе.

Минимальный срок ипотечного кредита не устанавливается.

8. Валюта ипотечного кредита – рубли.

9. Максимальная сумма ипотечного кредита определяется в зависимости от размера ежемесячного аннуитетного платежа, процентной ставки по ипотечному кредиту и срока кредитования.

Минимальная сумма ипотечного кредита не устанавливается.

10. Максимальная сумма кредита может быть увеличена в случае если заемщик погашает часть ежемесячного аннуитетного платежа собственными средствами путем внесения ежемесячного платежа заемщика.

IV. Предмет ипотеки

11. Предметом ипотеки могут являться:

а) жилое помещение, приобретаемое по договору купли-продажи;

б) права требования по договору участия в долевом строительстве.

12. Предмет ипотеки должен быть расположен на территории Российской Федерации и не может быть:

а) обременен правами третьих лиц (за исключением объектов недвижимости, приобретенных участниками НИС с использованием средств целевого жилищного займа и реализуемых другим участникам НИС с сохранением залога в пользу кредитора и Российской Федерации в лице уполномоченного федерального органа, а также за исключением обременения в пользу Российской Федерации при рефинансировании (перекредитовании) ипотечного кредита участника НИС);

б) состоять под арестом (запретом).

13. Предмет ипотеки оформляется в собственность заемщика. Включение в число собственников (залогодателей) членов семьи заемщика не предусмотрено (за исключением приобретения предмета ипотеки супругами-участниками НИС).

V. Наличие созаемщиков

14. Наличие созаемщиков не предусмотрено, за исключением ипотечного кредита, получаемого участниками НИС, состоящими в браке между собой, и приобретающими одно жилое помещение по двум договорам целевого жилищного займа и одному кредитному договору.

VI. Платежеспособность заемщика

15. Определение платежеспособности заемщика не осуществляется. В случае внесения ежемесячного платежа заемщика в счет оплаты ежемесячного аннуитетного платежа платежеспособность заемщика определяется требованиями кредитора.

VII. Особенности перечисления средств ЦЖЗ для погашения обязательств по ипотечному кредиту

16. В целях предоставления средств ЦЖЗ участникам НИС для погашения их обязательств по ипотечным кредитам кредитор заключает с Учреждением следующие соглашения:

Соглашение о проведении централизованных платежей при погашении кредитов участников НИС средствами ЦЖЗ (далее – соглашение о централизованных платежах);

Соглашение об обмене документами в электронном виде при организации информационного взаимодействия (далее – соглашение об электронном документообороте).

17. Средства ЦЖЗ для погашения обязательств по ипотечному кредиту перечисляются Учреждением в безналичном порядке на указанный в соглашении о централизованных платежах счет кредитора общей суммой с последующим зачислением кредитором средств ЦЖЗ на банковские счета участников НИС или списанием в счет погашения ипотечных кредитов участников НИС, в соответствии с реестром о направленных кредитору платежах участников НИС.

Указанный реестр и иные документы, связанные с платежами по ипотечным кредитам участников НИС, передаются Учреждением кредитору в соответствии с положениями соглашения об электронном документообороте.

18. При предоставлении ипотечного кредита участнику НИС кредитором аккредитивная система расчетов и расчеты с использованием банковской ячейки для средств ЦЖЗ не применяются. Выдача платежной карты к счету заемщика и использование систем банк-клиент и интернет-банкинг не осуществляется.

VIII. Исполнение обязательств по ипотечному кредиту

19. Погашение ипотечного кредита осуществляется заемщиком, в том числе за счет средств целевого жилищного займа, предоставляемого заемщику Учреждением по договору целевого жилищного займа.

20. Погашение ипотечного кредита осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами в последний календарный день текущего месяца.

21. В случае увеличения ежемесячного платежа НИС ежемесячный платеж заемщика в составе ежемесячного аннуитетного платежа уменьшается.

Соответствующий пересчет ежемесячного платежа заемщика кредитор осуществляет ежегодно до 30 января текущего года.

22. В случае частичного досрочного погашения заемщиком ипотечного кредита за счет средств целевого жилищного займа или собственных средств заемщика кредитор осуществляет уменьшение ежемесячного аннуитетного платежа или срока кредита по выбору заемщика.

В случае пересчета ежемесячного аннуитетного платежа ежемесячный платеж НИС остается неизменным, а ежемесячный платеж Заемщика уменьшается.

23. В случае, если ежемесячный платеж НИС превышает размер ежемесячного аннуитетного платежа по ипотечному кредиту, кредитор осуществляет ежемесячное частичное (полное) досрочное погашение ипотечного кредита без предоставления дополнительного уведомления от Учреждения.

IX. Особенности рефинансирования (перекредитования) ипотечного кредита участника НИС

24. При рефинансировании (перекредитовании) ипотечного кредита участника НИС или ипотечного кредита, предоставленного участнику НИС как единственному заемщику для приобретения жилого помещения (жилых помещений) (в том числе до наступления у него права на получение ЦЖЗ), предмет ипотеки находится в залоге (ипотеке) в силу договора у кредитора и в силу закона или в силу договора у Российской Федерации в лице Учреждения со дня государственной регистрации ипотеки. Очередность залогодержателей определяется соглашением о старшинстве залогов, заключаемым Учреждением и кредитором.

Соглашение о старшинстве залогов предусматривает удовлетворение требований Российской Федерации в лице Учреждения после удовлетворения требований кредитора.

X. Страхование

25. Заемщик осуществляет обязательное страхование имущества, передаваемого в залог, в соответствии с требованиями кредитора.

XI. Требования к договору счета ЦЖЗ

26. Счет ЦЖЗ используется для проведения операций по оплате договора, заключенного заемщиком для приобретения предмета ипотеки и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту, в том числе для зачисления, списания и безналичного перечисления средств ЦЖЗ.

27. Выдача наличных денежных средств со счета ЦЖЗ не осуществляется.

28. Перечисление со счета ЦЖЗ средств на цели, не связанные с приобретением предмета ипотеки, не осуществляется.

29. Комиссии за совершение операций по счету ЦЖЗ со средствами ЦЖЗ, предоставленными заемщику, в том числе и на погашение ипотечного кредита, не устанавливаются.

30. Комиссии, взимаемые за обслуживание счета ЦЖЗ, оплачиваются заемщиком за счет собственных средств.

31. В случае наложения ареста на счет ЦЖЗ и списания денежных средств со счета ЦЖЗ по исполнительному документу кредитор в течение 3 (трех) дней с момента совершения указанных действий информирует Учреждение.

32. В случае закрытия по любым основаниям счета ЦЖЗ обязанность по открытию нового счета ЦЖЗ и предоставлению реквизитов счета ЦЖЗ в Учреждение возлагается на заемщика.