

Федеральное государственное казенное учреждение  
«Федеральное управление накопительно-ипотечной системы  
жилищного обеспечения военнослужащих» (ФГКУ «Росвоенипотека»)  
123007, г.Москва, Хорошевское ш., д.38Д, стр.2  
www.rosvoenipoteka.rue-mail: [nis-pismo@mil.ru](mailto:nis-pismo@mil.ru)

---

# НАКОПИТЕЛЬНО-ИПОТЕЧНАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ

Информационно-методическое пособие

Москва  
2015

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Общие положения</b>	5
<b>Раздел 1. Организация НИС</b>	5
<b>Глава I. Обеспечение функционирования НИС</b>	5
<b>Глава II. Участие военнослужащих в НИС</b>	6
Включение военнослужащих в реестр	6
Исключение военнослужащих из реестра	7
<b>Глава III. Именные накопительные счета участников НИС</b>	7
<b>Раздел 2. Реализация участниками НИС права на получение денежных средств для приобретения жилого помещения (жилых помещений)</b>	8
<b>Глава IV. Возникновение права на использование накоплений для жилищного обеспечения</b>	9
<b>Глава V. Денежные средства, дополняющие накопления для жилищного обеспечения</b>	10
<b>Глава VI. Целевой жилищный заем (ЦЖЗ)</b>	11
<b>Глава VII. Права и обязанности участников НИС</b>	12
<b>Раздел 3. Реализация участниками НИС (членами семей участников НИС) права на использование накоплений</b>	13
<b>Глава VIII. Получение средств с ИНС</b>	13
<b>Глава IX. Получение денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения</b>	14
<b>Раздел 4. Приобретение жилых помещений с использованием средств ЦЖЗ</b>	16
<b>Глава X. Приобретение жилого помещения с использованием средств ЦЖЗ на вторичном рынке жилья</b>	17
Приобретение жилого помещения за счет средств ЦЖЗ без использования ипотечного кредита	17
Приобретение жилого помещения с использованием средств ЦЖЗ и ипотечного кредита	18
Предоставление ЦЖЗ для погашения ипотечного кредита, предоставленного участнику НИС как единственному заемщику для приобретения жилого помещения, в том числе до наступления права на получение ЦЖЗ	21
<b>Глава XI. Приобретение жилого помещения с использованием средств ЦЖЗ по договору участия в долевом строительстве</b>	22
Приобретение жилого помещения по договору участия в долевом строительстве без использования ипотечного кредита	22
Приобретение жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с использованием ипотечного кредита	23
Предоставление ЦЖЗ для погашения ипотечного кредита, предоставленного участнику НИС как единственному заемщику для приобретения жилого помещения по договору	25

участия в долевом строительстве, в том числе до наступления права на получение ЦЖЗ	
<b>Глава XII. Приобретение жилого дома с земельным участком с использованием средств ЦЖЗ</b>	26
Приобретение жилого дома с земельным участком за счет средств ЦЖЗ без использования ипотечного кредита	26
Приобретение жилого дома с земельным участком с использованием средств ЦЖЗ и ипотечного кредита	27
Предоставление ЦЖЗ для погашения ипотечного кредита, предоставленного участнику НИС как единственному заемщику для приобретения жилого дома с земельным участком, в том числе до наступления права на получение ЦЖЗ	28
<b>Глава XIII. Заключение договора страхования при приобретении жилья</b>	29
<b>Приложение № 1</b> Перечень НПА, регулирующих вопросы жилищного обеспечения военнослужащих и функционирования НИС	32
<b>Приложение № 2</b> Категории участников НИС и основания для их включения в реестр участников НИС	35
<b>Приложение № 3</b> Форма рапорта для включения в реестр участников НИС (по форме Приложения № 2 к Порядку реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах Российской Федерации)	38
<b>Приложение № 4</b> Пример расчета размера накоплений на ИИС за счет средств федерального бюджета	39
<b>Приложение № 5</b> Пример расчета размера дополнительных денежных средств	41
<b>Приложение № 6</b> Перечень документов, предоставляемых участником НИС в Учреждение для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого помещения без использования ипотечного кредита	42
<b>Приложение № 7</b> Возможные требования к предмету залога (ипотеки), предъявляемые большинством кредитных организаций	44
<b>Приложение № 8</b> Примерный перечень документов, предоставляемых участником НИС кредитору при рассмотрении заявки на получение ипотечного кредита	45
<b>Приложение № 9</b> Перечень документов, предоставляемых участником НИС для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого помещения с использованием ипотечного кредита	47
<b>Приложение № 10</b> Перечень документов, предоставляемых участником НИС для получения ЦЖЗ в целях погашения ипотечного кредита, предоставленного ему как единственному заемщику для приобретения жилого помещения, в том числе до наступления права на получение ЦЖЗ	48
<b>Приложение № 11</b> Перечень документов, предоставляемых участником НИС для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве без использования ипотечного кредита	49
<b>Приложение № 12</b> Перечень документов, предоставляемых участником НИС для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с использованием ипотечного кредита	50

<p><b>Приложение № 13</b> Перечень документов, предоставляемых участником НИС в целях получения ЦЖЗ для погашения ипотечного кредита, предоставленного ему как единственному заемщику для приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в том числе до наступления права на получение ЦЖЗ</p>	51
<p><b>Приложение № 14</b> Перечень документов, предоставляемых участником НИС в Учреждение для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого дома с земельным участком без использования ипотечного кредита</p>	52
<p><b>Приложение № 15</b> Перечень документов, предоставляемых участником НИС для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого дома с земельным участком с использованием ипотечного кредита</p>	54
<p><b>Приложение № 16</b> Перечень документов, предоставляемых участником НИС для получения ЦЖЗ в целях погашения ипотечного кредита, предоставленного ему как единственному заемщику для приобретения жилого дома с земельным участком, в том числе до наступления права на получение ЦЖЗ</p>	55
<p><b>Приложение № 17</b> Перечень документов, предоставляемых военнослужащим для возобновления погашения ипотечного кредита за счет средств ЦЖЗ в случае поступления данного военнослужащего на военную службу из запаса</p>	56
<p><b>Приложение № 18</b> Перечень документов, представляемых в Учреждение для погашения ипотечного кредита за счет средств ЦЖЗ в случае принятия членами семьи участника, исключенного из списков воинской части в связи с гибелью или смертью, обязательств по погашению такого кредита</p>	57

## **Общие положения**

Порядок обеспечения военнослужащих жилыми помещениями определяется статьей 15 Федерального закона от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих».

В соответствии с поручением Президента Российской Федерации о переходе с 1 января 2005 года к накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих (далее – НИС) разработан и принят Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – Федеральный закон), который устанавливает правовые, организационные, экономические и социальные основы НИС для военнослужащих Министерства обороны Российской Федерации и иных федеральных органов исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба (далее – ФОИВ).

Право на обеспечение жилым помещением участник НИС реализует путем использования накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на его именном накопительном счете.

В целях реализации Федерального закона приняты нормативные правовые акты (далее – НПА) по отдельным направлениям функционирования НИС, перечень которых приведен в Приложении № 1 к настоящему Пособию.

## **Раздел 1. Организация НИС**

### **Глава I. Обеспечение функционирования НИС**

Функционирование НИС обеспечивает федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – Учреждение), созданное в ведении Минобороны России, на которое возложены следующие основные функции:

1) открытие и ведение именных накопительных счетов (далее – ИНС) участников НИС;<sup>1</sup>

2) передача накапливаемых на ИНС средств в доверительное управление управляющим компаниям;

3) выплата денежных средств с ИНС военнослужащим (либо членам их семей) при возникновении права на использование накоплений;

4) предоставление участникам НИС средств целевого жилищного займа (далее – ЦЖЗ) для приобретения жилья, в том числе для погашения ипотечного кредита;

5) иные функции, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

---

1

На ИНС учитываются накопления для жилищного обеспечения военнослужащих. Именные накопительные счета открываются и ведутся непосредственно в Учреждении. Иные организации (в том числе банки (кредитные организации), предоставляющие ипотечные кредиты) открытие и ведение ИНС не осуществляют.

## Глава II. Участие военнослужащих в НИС

Участниками накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее – НИС) являются военнослужащие – граждане Российской Федерации, проходящие военную службу по контракту и включенные в реестр участников.

Реестр участников представляет собой перечень участников НИС и сведений о них. Формирование и ведение реестра участников НИС осуществляет регистрирующий орган Минобороны России<sup>2</sup> или иного ФОИВ.

### Включение военнослужащих в реестр

Военнослужащие могут быть включены в реестр в обязательном или добровольном порядке. Федеральным законом определено право военнослужащих на участие в НИС, а также основания для включения их в реестр (приведены в Приложении № 2 к настоящему Пособию).

Военнослужащим, имеющим право на добровольное вступление в НИС, для включения в реестр следует написать рапорт по форме, приведенной в Приложении № 3 к настоящему Пособию, на имя командира воинской части по месту прохождения военной службы.

На основании рапортов и личных дел военнослужащих в воинских частях (Минобороны России) формируются и направляются в региональные управления жилищного обеспечения (далее – РУЖО) Минобороны России<sup>3</sup> списки военнослужащих для включения их в реестр. Одновременно со списком для включения в реестр в воинской части оформляется и приобщается в личное дело военнослужащего личная карточка участника НИС (далее – личная карточка).<sup>4</sup>

РУЖО осуществляет проверку представленных документов и в срок до 5 числа каждого месяца направляет в регистрирующий орган сводный список военнослужащих для включения в реестр.

Регистрирующий орган в течение 10 рабочих дней со дня представления сводного списка вносит запись о включении военнослужащих в реестр, присваивая регистрационный номер каждому участнику НИС. По факту включения военнослужащих в реестр регистрирующий орган направляет сведения об участниках НИС в Учреждение и уведомления о включении в реестр (далее – уведомление) военнослужащим (через РУЖО).

При получении уведомления военнослужащий проверяет и расписывается за соответствие сведений, содержащихся в уведомлении, сведениям, содержащимся в

---

<sup>2</sup> В Минобороны России функции регистрирующего органа осуществляются Департаментом жилищного обеспечения Министерства обороны Российской Федерации.

<sup>3</sup> Воинские части, дислоцируемые на территории г. Москвы и Московской области, представляют документы в первый отдел ФГКУ «Западрегионжилье». Воинские части отдельного перечня представляют документы в отдельный орган военного управления.

<sup>4</sup> На лиц, окончивших военные профессиональные образовательные организации или военные образовательные организации высшего образования (далее – ВВУЗы) Минобороны России (кроме направляемых в другие ФОИВ) списки и личные карточки участников НИС формируются в ВВУЗах. Личные карточки приобщаются к личному делу. Списки для включения в реестр формируются ВВУЗами к 1 мая текущего года и подписываются после присвоения первого воинского звания офицера.

личном деле. В личную карточку вносятся регистрационный номер и реквизиты уведомления. Уведомление выдается на руки военнослужащему.

При выявлении несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении, сведениям, содержащимся в личном деле, а также при замене военнослужащим паспорта гражданина Российской Федерации в реестр должны быть внесены соответствующие изменения. Порядок внесения изменений в реестр такой же, как и при включении в него.

### **Исключение военнослужащих из реестра**

Основанием для исключения военнослужащего из реестра является:

- 1) увольнение его с военной службы;
- 2) исключение его 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;
- 3) исполнение государством своих обязательств по обеспечению военнослужащего в период прохождения военной службы жилым помещением (за исключением жилого помещения специализированного жилищного фонда) иным предусмотренным нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации способом за счет средств федерального бюджета.

Сведения для исключения участников НИС из реестра представляются командирами воинских частей в порядке, установленном приказом Министра обороны Российской Федерации или соответствующего ФОИВ. В представляемых сведениях указывается наличие или отсутствие у участника НИС права на использование накоплений для жилищного обеспечения.

### **Глава III. Именные накопительные счета участников НИС**

На каждого участника НИС в Учреждении открывается именной накопительный счет (далее – ИНС), на котором учитываются накопления для жилищного обеспечения военнослужащих (далее – накопления). Основанием для открытия военнослужащему ИНС является внесение сведений о нем в реестр.

Накопления формируются за счет следующих источников:

- 1) накопительных взносов за счет средств федерального бюджета;
- 2) доходов от инвестирования накоплений;
- 3) иных, не запрещенных законодательством Российской Федерации поступлений.

Накопления, до возникновения у участника НИС или членов его семьи права на их использование (см. главу IV), являются собственностью Российской Федерации.

Накопительные взносы начисляются участникам НИС в течение всего периода прохождения ими военной службы по контракту.

Размер накопительного взноса на одного участника НИС устанавливается федеральным законом о федеральном бюджете на каждый последующий год путем индексации фактически начисленного и перечисленного накопительного взноса

предыдущего года с учетом уровня инфляции, предусмотренного прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на очередной год. Начисление взносов на ИНС производится ежемесячно из расчета 1/12 ежегодного накопительного взноса текущего года.

**Таблица 1**

**Размер накопительного взноса  
в 2005-2015 годах**

<b>Год</b>	<b>Размер взноса, тыс. руб.</b>
2005	37,0
2006	40,6
2007	82,8
2008	89,9
2009	168,0
2010	175,6
2011	189,8
2012	205,2
2013	222,0
2014	233,1
2015	245,88

Расчет накопительного взноса, подлежащего учету на ИНС, производится с даты возникновения основания для включения военнослужащего в реестр (Приложение № 2 к настоящему Пособию). Пример расчета размера накоплений на ИНС за счет средств федерального бюджета приведен в Приложении № 4 к настоящему Пособию.

ИНС увеличивается на сумму дохода, полученного от размещения средств в доверительное управление. Доходы от доверительного управления накоплениями учитываются Учреждением на счетах участников НИС ежеквартально исходя из данных отчетов управляющих компаний.

Учет накопительных взносов на ИНС прекращается с даты возникновения основания для исключения военнослужащего из реестра участников НИС.

При возникновении у участника НИС права на использование накоплений производится расчет суммы таких накоплений и их выплата в порядке, установленном законодательством о НИС.

При отсутствии у участника НИС права на использование накоплений сумма накопительных взносов и начисленного на эту сумму дохода от инвестирования накоплений подлежит возврату в федеральный бюджет.

**Раздел 2. Реализация участниками НИС права на получение  
денежных средств для приобретения жилого помещения  
(жилых помещений)**

Право участника НИС на получение денежных средств для приобретения жилого помещения реализуется посредством:

- 1) получения ЦЖЗ для приобретения жилого помещения;



- 2) использования накоплений для приобретения жилья и в иных целях;
- 3) выплаты по решению ФОИВ, в котором проходил военную службу участник НИС, денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения;

Предоставление участнику средств ЦЖЗ для приобретения жилья либо выплата ему накопленных средств, а также выплата по решению ФОИВ денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения, является исполнением государством своих обязательств по жилищному обеспечению военнослужащего.

#### **Глава IV. Возникновение права на использование накоплений для жилищного обеспечения**

Основанием возникновения права на использование накоплений, учтенных на ИИС участника НИС, является:

- 1) общая продолжительность военной службы, в т.ч. в льготном исчислении, 20 лет и более;
- 2) увольнение военнослужащего, общая продолжительность военной службы которого составляет 10 лет и более:
  - а) по достижении предельного возраста пребывания на военной службе<sup>5</sup>;
  - б) по семейным обстоятельствам<sup>6</sup>;
  - в) по состоянию здоровья в связи с признанием его военно-врачебной комиссией ограниченно годным к военной службе;
  - г) в связи с организационно-штатными мероприятиями;
- 3) исключение участника НИС 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;

---

<sup>5</sup> В соответствии со статьей 49 Федерального закона от 28 марта 1998 г. № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе».

<sup>6</sup> В соответствии с подпунктом «в» части 3 статьи 51 Федерального закона от 28 марта 1998 г. № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе» такими семейными обстоятельствами являются:

- 1) в связи с невозможностью проживания члена семьи военнослужащего по медицинским показаниям в местности, в которой военнослужащий проходит военную службу, и при отсутствии возможности перевода военнослужащего к новому месту военной службы, благоприятному для проживания указанного члена семьи;
- 2) в связи с изменением места военной службы мужа-военнослужащего (жены-военнослужащей), связанным с необходимостью переезда семьи в другую местность;
- 3) в связи с необходимостью постоянного ухода за отцом, матерью, женой, мужем, родным братом, родной сестрой, бабушкой, бабушкой или усыновителем, нуждающимися по состоянию здоровья в соответствии с заключением федерального учреждения медико-социальной экспертизы по их месту жительства в постоянном постороннем уходе (помощи, надзоре), при отсутствии других лиц, обязанных по закону содержать указанных граждан;
- 4) в связи с необходимостью ухода за ребенком, не достигшим возраста 18 лет, которого военнослужащий воспитывает без матери (отца);
- 5) в связи с необходимостью осуществления обязанностей опекуна или попечителя несовершеннолетнего родного брата или несовершеннолетней родной сестры при отсутствии других лиц, обязанных по закону содержать указанных граждан.

4) увольнение военнослужащего по состоянию здоровья в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным к военной службе (вне зависимости от общей продолжительности военной службы).

При возникновении права на использование накоплений военнослужащему предоставляются все денежные средства, учтенные на его ИНС на дату возникновения такого права. Если до возникновения права на использование накоплений военнослужащий воспользовался ЦЖЗ, ему предоставляется остаток накоплений (при наличии). При продолжении участником ИНС военной службы после получения права на использование накоплений начисление накоплений производится Учреждением на общих основаниях.

## **Глава V. Денежные средства, дополняющие накопления для жилищного обеспечения**

Выплата средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения (далее – дополнительные денежные средства) производится военнослужащим, участвовавшим в ИНС, или членам их семей, не являющимся:

- 1) нанимателями жилых помещений по договорам социального найма;
- 2) членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма;
- 3) собственниками жилых помещений<sup>7</sup>;
- 4) членами семьи собственника жилого помещения.

Право на получение дополнительных денежных средств имеют:

1) участники ИНС, общая продолжительность военной службы которых составляет от 10 до 20 лет в календарном исчислении, в случае увольнения с военной службы:

- а) по достижении предельного возраста пребывания на военной службе;
- б) по состоянию здоровья в связи с признанием военнослужащего военно-врачебной комиссией ограниченно годным к военной службе;
- в) в связи с организационно-штатными мероприятиями;
- г) по семейным обстоятельствам<sup>8</sup>;

2) участники ИНС, уволенные по состоянию здоровья в связи с признанием военнослужащего военно-врачебной комиссией не годными к военной службе.

3) члены семьи участников ИНС, исключенных из списка личного состава воинской части в связи с гибелью или смертью, признанием в установленном законом порядке безвестно отсутствующим или объявлением умершим, а именно:

- супруга или супруг;
- несовершеннолетние дети;
- дети старше восемнадцати лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста восемнадцати лет;
- дети в возрасте до 23 лет, обучающиеся в образовательных учреждениях по очной форме обучения;

---

<sup>7</sup> За исключением жилых помещений, приобретенных с использованием ЦЖЗ.

<sup>8</sup> В соответствии с подпунктом «в» части 3 статьи 51 Федерального закона от 28 марта 1998 г. № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе».

лица, находящиеся на иждивении военнослужащего.

Выплата дополнительных денежных средств производится по последнему месту службы участника один раз за весь период военной службы.

Размер дополнительных денежных средств определяется исходя из размера годового накопительного взноса на одного участника НИС, устанавливаемого федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год, и количества полных лет, месяцев и дней, которые участник НИС не дослужил с даты возникновения основания для исключения его из реестра, которая соответствует дате исключения этого участника из списков личного состава воинской части, до даты, когда общая продолжительность его военной службы могла бы составить 20 лет в календарном исчислении.

Пример расчета размера дополнительных денежных средств приведен в Приложении № 5 к настоящему пособию.

Дополнительные денежные средства перечисляются ФОИВ на счет военнослужащего или члена его семьи по безналичному расчету для возврата задолженности перед Учреждением, погашения обязательств по ипотечному кредиту (займу), полученному участником НИС, или на другие цели.

## **Глава VI. Целевой жилищный заем (ЦЖЗ)**

Каждый участник НИС не менее чем через 3 года его участия в НИС имеет право на получение ЦЖЗ для использования в целях:

приобретения жилого помещения или жилых помещений, приобретения земельного участка, занятого приобретаемым жилым домом либо частью жилого дома и необходимого для их использования, под залог приобретаемых жилого помещения или жилых помещений, указанного земельного участка, а также приобретения жилого помещения или жилых помещений по договору участия в долевом строительстве;

уплаты первоначального взноса при приобретении с использованием ипотечного кредита (займа) жилого помещения или жилых помещений, приобретении земельного участка, занятого приобретаемым жилым домом либо частью жилого дома и необходимого для их использования, уплаты части цены договора участия в долевом строительстве с использованием ипотечного кредита (займа) и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту (займу), в том числе для погашения ранее полученного ипотечного кредита.

## **Глава VII. Права и обязанности участников НИС**

### **Участник НИС имеет право:**

1) получать сведения о сумме накоплений, учтенных на ИНС, через регистрирующий орган Минобороны России или иного ФОИВ, а также на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» [www.rosvoenipoteka.ru](http://www.rosvoenipoteka.ru);

2) использовать средства накоплений, учтенные на ИНС, и денежные средства, дополняющие накопления для жилищного обеспечения, в целях приобретения

жилого помещений или жилых помещений в собственность или в иных целях после возникновения права на их использование;

3) использовать ЦЖЗ в целях, указанных в главе VI настоящего Пособия;

4) использовать ЦЖЗ для возобновления погашения обязательств по ипотечному кредиту в случае поступления на военную службу из запаса и при условии погашения участником имеющейся у него задолженности по ЦЖЗ, включая проценты и пени (при наличии). Перечень документов, представляемых участником в Учреждение для возобновления погашения ипотечного кредита, приведен в приложении № 17 к данному Пособию.

5) в случае гибели или смерти участника, использовавшего ЦЖЗ для получения ипотечного кредита, члены его семьи имеют право принять на себя исполнение обязательств по указанному ипотечному кредиту. В этом случае Учреждение обеспечивает погашение ипотечного кредита за счет начислений на именной накопительный счет участника, поступающих из федерального бюджета, после получения документов, перечень которых приведен в приложении № 18 к данному Пособию.

**Участник НИС обязан:**

1) уведомить Учреждение о факте своего увольнения в течение 5 рабочих дней со дня издания приказа об исключении его из списков личного состава воинской части, сообщить полный почтовый адрес для направления материалов по взаиморасчетам с Учреждением и контактный телефон.

2) в случае исключения из реестра с правом на использование накоплений вернуть Учреждению излишне перечисленные средства ЦЖЗ (средства, перечисленные в банк после даты исключения из списков личного состава воинской части) без уплаты процентов в течение 6 месяцев со дня направления Учреждением соответствующего уведомления;

3) в случае исключения из реестра без права на использование накоплений вернуть в срок, не превышающий 10 лет, сумму предоставленного ему ЦЖЗ, вернуть излишне перечисленные средства ЦЖЗ (средства, перечисленные в банк после даты исключения из списков личного состава воинской части), а также уплатить проценты за пользование займом. В случае повторного включения военнотружашающего в реестр участников НИС в связи с поступлением на военную службу из запаса, возврат задолженности по ЦЖЗ производится за счет средств накоплений для жилищного обеспечения, учитываемых на его именном накопительном счете. Проценты за пользование ЦЖЗ и пени (при наличии) оплачиваются участником за счет собственных средств.

4) при увольнении с правом на использование накоплений уведомить Учреждение через регистрирующий орган Минобороны России или иного ФОВВ о своем решении в отношении накоплений.

### **Раздел 3. Реализация участниками НИС (членами семей участников НИС) права на использование накоплений**

При наличии основания возникновения права на использование накоплений (глава IV настоящего Пособия) участник НИС (член семьи участника НИС) имеет право:

- 1) на получение средств, учтенных на ИНС;
- 2) на получение денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения.

#### **Глава VIII. Получение средств с ИНС**

Выплата средств, учтенных на ИНС, осуществляется Учреждением.

Если участник НИС не воспользовался своим правом на получение ЦЖЗ в целях приобретения жилого помещения, ему предоставляются все средства, учтенные на ИНС с даты возникновения основания для включения в реестр участников НИС до даты возникновения основания для исключения его из указанного реестра.<sup>9</sup>

Если участником НИС ранее был заключен договор ЦЖЗ и с его ИНС осуществлялось перечисление средств для исполнения обязательств по ипотечному кредиту, ему предоставляется (при наличии) остаток денежных средств на ИНС на дату возникновения права на использование накоплений.

Порядок получения средств с ИНС в Минобороны России или ином ФОИВ определяется нормативными правовыми актами Минобороны России или соответствующего ФОИВ. Перечень соответствующих приказов приведен в Приложении № 1 к настоящему Пособию.

Приведенный далее порядок выплаты средств, учтенных на ИНС участника, изложен на основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 28 февраля 2013 г. № 166.

Для получения средств с ИНС участник НИС (член семьи участника НИС) подает рапорт (заявление) на имя командира воинской части.

Должностные лица, ответственные за реализацию НИС в воинских частях (далее – ответственное должностное лицо), на основании рапортов (заявлений) участников НИС (членов семей участников НИС) формируют сведения о лицах, имеющих право на использование накоплений и изъявивших желание реализовать это право, (далее – сведения) и представляют их в РУЖО.

РУЖО сверяют данные, указанные в полученных сведениях, с имеющимися в РУЖО данными учета, и формируют сводные сведения о лицах, имеющих право на использование накоплений и изъявивших желание реализовать это право, (далее – сводные сведения) и представляют их в регистрирующий орган.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> При увольнении – дата исключения из списков личного состава воинской части; при продолжении службы – дата наступления общей продолжительности военной службы 20 лет.

<sup>10</sup> В случае несоответствия данных об участниках НИС (членах семей участников НИС), указанных в полученных сведениях, данным учета, имеющимся в региональных управлениях жилищного обеспечения, информация по таким участникам НИС (членам семей участников НИС) в сводные сведения не включается и направляется в воинские части для уточнения.

Регистрирующий орган на основании сводных сведений, представленных, РУЖО, формирует сводные сведения по Вооруженным Силам Российской Федерации о лицах, имеющих право на использование накоплений и изъявивших желание реализовать это право, и представляет эти сведения в Учреждение. Учреждение в течение 30 дней со дня получения указанных сведений проверяет информацию на соответствие данным, содержащимся на ИНС участника, а также полноту и правильность платежных реквизитов, при их соответствии, перечисляет запрашиваемую сумму по указанным участником реквизитам и сообщает о перечислении средств в регистрирующий орган.

Регистрирующий орган, получив уведомление от Учреждения о перечислении средств с ИНС, доводит эту информацию до РУЖО, которые, в свою очередь, информируют командиров соответствующих воинских частей о перечислении средств с ИНС. Командиры воинских частей направляют информацию о перечислении денежных средств участникам НИС (членам семей участников НИС) по адресам, указанным в рапортах (заявлениях).<sup>11</sup>

## **Глава IX. Получение денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения**

Порядок организации выплат дополнительных денежных средств в Минобороны России или ином ФОИВ определяется нормативными правовыми актами Минобороны России или соответствующего ФОИВ. Перечень соответствующих приказов приведен в Приложении № 1 к настоящему Пособию. Приведенный далее порядок выплаты дополнительных денежных средств изложен на основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 28 февраля 2013 г. № 166.

После издания приказа об увольнении с военной службы, участник НИС подает рапорт (заявление) через воинскую часть (ответственное должностное лицо) в соответствующее РУЖО.

Член семьи участника НИС<sup>12</sup> подает заявление через воинскую часть (ответственное должностное лицо) на получение дополнительных денежных средств после издания приказа об исключении участника НИС из списков личного состава воинской части.<sup>13</sup>

К рапорту (заявлению) прилагаются следующие документы:

- а) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- б) выписка из домовой (поквартирной) книги и копия финансового лицевого счета с места жительства участника НИС и всех членов его семьи;

<sup>11</sup> Регистрирующий орган, получив уведомление от Учреждения об отказе перечислении средств с ИНС или о возврате кредитной организацией средств в связи с ошибками в платежных реквизитах, доводит эту информацию (через РУЖО) до участников НИС (членов семей участников НИС) и принимает меры для устранения причин отказа или уточнения реквизитов получателя средств.

<sup>12</sup> В случае исключения участника накопительно-ипотечной системы из списков личного состава воинской части в связи с его гибелью или смертью, признанием его в установленном порядке безвестно отсутствующим или объявлением его умершим.

<sup>13</sup> Кроме случаев, когда один из членов семьи участника НИС принял на себя его обязательства по ипотечному кредиту (займу).

в) копии паспорта гражданина Российской Федерации и всех членов его семьи (с отметками о регистрации по месту жительства или пребывания) и свидетельств о рождении детей, не достигших 14-летнего возраста;

г) справка о составе семьи участника НИС;

д) справка об общей продолжительности военной службы;

е) выписка из приказа об увольнении с военной службы (с указанием основания увольнения);

ж) письменное согласие участника НИС о возврате задолженности перед уполномоченным федеральным органом исполнительной власти либо квитанция о перечислении указанных средств на счет уполномоченного федерального органа исполнительной власти (при наличии задолженности перед уполномоченным федеральным органом).

В рапорте (заявлении) о выплате дополнительных денежных средств участник НИС (член его семьи) указывает:

а) фамилию, имя, отчество, регистрационный номер участника НИС, почтовый адрес, контактный телефон;

б) сведения о том, что получатель дополнительных денежных средств (член его семьи) не является нанимателем жилого помещения по договору социального найма либо членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, а также собственником жилого помещения либо членом семьи собственника жилого помещения, за исключением жилых помещений, приобретенных с использованием ЦЖЗ в соответствии с Федеральным законом;

в) получателя денежных средств и его платежные реквизиты;

г) обязательства об использовании дополнительных денежных средств в целях приобретения жилых помещений или жилого помещения в собственность или в иных целях, освобождении занимаемого служебного жилого помещения или иного жилого помещения специализированного жилищного фонда;

д) наименование и почтовый адрес финансового органа, в котором участник НИС состоял на финансовом обеспечении на день исключения его из списков личного состава воинской части по последнему месту военной службы.

В случае исключения участника НИС 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 член его семьи уведомляет о принятии (непринятии) им обязательств участника НИС по его ипотечному кредиту (займу).

Командование воинской части (ответственное должностное лицо) обязано в установленный срок выдать участнику НИС (члену его семьи) необходимые справки и выписки, сообщить почтовые адреса и наименования органа финансового обеспечения и регионального управления жилищного обеспечения, в которых состоит на обеспечении воинская часть, а также при необходимости заверить копии документов, которые прилагаются к заявлению (рапорту).

РУЖО организует работу по проверке документов, представленных участниками НИС (членами их семей), и содержащихся в них данных, и по результатам проверки принимает решение о выплате либо об отказе в выплате дополнительных денежных средств, о чем РУЖО уведомляет участников НИС

(членов их семей) в письменной форме.

Решение РУЖО с приложением оригиналов документов, послуживших основанием для принятия решения о выплате участнику НИС (члену его семьи) дополнительных денежных средств, направляется в орган финансового обеспечения, в котором участник НИС состоял на финансовом обеспечении на день исключения его из списков личного состава воинской части.

Руководители органов финансового обеспечения при получении указанных документов проводят проверку представленных документов и направляют в орган финансового обеспечения Минобороны России или иного ФОИВ бюджетную заявку на истребование в установленном порядке необходимых для осуществления выплаты дополнительных денежных средств с приложением заверенной копии решения РУЖО о выплате участнику НИС (члену его семьи) дополнительных денежных средств и копий документов, послуживших основанием для принятия решения о выплате.

Дополнительные денежные средства выплачиваются (перечисляются по безналичному расчету) в трехмесячный срок начиная со дня поступления заявления в письменной форме от участника НИС (члена его семьи) с просьбой о получении выплаты.

#### **Раздел 4. Приобретение жилых помещений с использованием средств ЦЖЗ**

Правила предоставления участникам НИС ЦЖЗ для приобретения жилых помещений определены постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1531) (далее – Правила).

Жилое помещение, приобретаемое с использованием средств ЦЖЗ, оформляется в собственность военнослужащего и находится в залоге (ипотеке) в силу закона у Российской Федерации, а в случае приобретения жилого помещения с использованием ипотечного кредита – в залоге (ипотеке) в силу закона у кредитора и у Российской Федерации.

Каждый военнослужащий не менее чем через 3 года его участия в НИС имеет право на заключение с Учреждением договора ЦЖЗ в целях приобретения жилого помещения. Чтобы воспользоваться ЦЖЗ участнику необходимо получить Свидетельство о праве на получение ЦЖЗ (далее – Свидетельство).

Приведенный далее порядок получения Свидетельства изложен для военнослужащих Минобороны России на основании приказа Министра обороны Российской Федерации от 28 февраля 2013 г. № 166 «Об утверждении порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах Российской Федерации» (далее – Порядок)<sup>14</sup>.

Согласно Порядку участник, изъявивший желание получить ЦЖЗ, подает рапорт на имя командира воинской части по форме, установленной Порядком.

<sup>14</sup> Порядок получения Свидетельств военнослужащими других ФОИВ определяется приказами соответствующих ФОИВ.



Рапорт подлежит регистрации в журнале учета служебных документов воинской части.

Должностное лицо, ответственное за реализацию НИС в воинской части, на основании рапортов участников НИС, формирует сведения об участниках, изъявивших желание получить целевой жилищный заем, и направляет их в региональное управление жилищного обеспечения Минобороны России (далее – РУЖО), в котором воинская часть состоит на обеспечении, не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным.

РУЖО на основании представленных сведений формирует сводные сведения об участниках НИС, изъявивших желание получить ЦЖЗ, и не позднее 20 числа текущего месяца представляет их в Департамент жилищного обеспечения Министерства обороны Российской Федерации (далее – регистрирующий орган).

Регистрирующий орган на основании сводных сведений, представленных РУЖО, формирует сводные сведения по Минобороны России и не позднее 5 числа месяца, следующего за месяцем получения сведений от РУЖО, представляет в ФГКУ «Росвоенипотека».

ФГКУ «Росвоенипотека» на основании сведений, полученных от регистрирующего органа до окончания текущего месяца оформляет участнику НИС Свидетельство и в течение 3 рабочих дней с даты его оформления направляет в регистрирующий орган.

Регистрирующий орган в течение одного месяца со дня поступления Свидетельства обеспечивает его доведение до участника НИС путем направления его почтой (экспресс-почтой) через региональные управления жилищного обеспечения или непосредственно участнику НИС.

Если в течение 6 месяцев с даты оформления Свидетельства участник не заключил с Учреждением договор ЦЖЗ, он может повторно обратиться с рапортом о получении Свидетельства.

Средства ЦЖЗ могут быть использованы для приобретения жилых помещений с использованием ипотечного кредита или без использования ипотечного кредита.

## **Глава X. Приобретение жилого помещения с использованием средств ЦЖЗ на вторичном рынке жилья**

### **Приобретение жилого помещения за счет средств ЦЖЗ без использования ипотечного кредита**

Жилое помещение, приобретенное участником по договору купли-продажи с использованием средств ЦЖЗ без использования ипотечного кредита, находится в залоге (ипотеке) в силу закона у Российской Федерации в лице Учреждения со дня государственной регистрации права собственности участника на указанное жилое помещение.

При приобретении жилого помещения за счет средств ЦЖЗ без использования ипотечного кредита сумма средств для приобретения жилого помещения складывается из суммы накоплений, учтенных на ИНС участника, и (при наличии и необходимости) суммы личных средств участника.

После получения Свидетельства участник НИС самостоятельно подбирает жилое помещение, формирует комплект документов согласно перечню, приведенному в пункте 1 Приложения № 6 к настоящему Пособию, и представляет их в Учреждение.

В случае приобретения жилого помещения (жилых помещений) без использования ипотечного кредита участнику не требуется открывать в кредитной организации банковский счет и представлять в Учреждение копию договора банковского счета, так как средства ЦЖЗ перечисляются Учреждением напрямую на банковский счет продавца, указанный в договоре купли-продажи, после государственной регистрации права собственности участника на приобретаемое жилое помещение и представления в Учреждение документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности участника на приобретаемое жилое помещение, содержащих обременение в пользу Российской Федерации;

Учреждение в течение 10 рабочих дней принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает его и в течение 5 рабочих дней после подписания направляет участнику подписанный договор ЦЖЗ (в 2-х экз.) либо, при наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ, размещает данную информацию на официальном сайте Учреждения, и доводит ее до участника посредством телефонной связи или электронной почты. Если участник в течение 20 рабочих дней со дня размещения указанной информации на официальном сайте Учреждения не устранил замечания, явившиеся основанием для отказа, Учреждение принимает решение об отказе в заключении договора ЦЖЗ и возвращает документы с указанием оснований для отказа.

После государственной регистрации права собственности на жилое помещение<sup>15</sup> участник представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 2 Приложения № 6 к настоящему Пособию.

Учреждение в течение 10 рабочих дней со дня получения от участника указанных документов перечисляет средства ЦЖЗ на банковский счет продавца, указанный в договоре купли-продажи.

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником излишне перечисленных средств) Учреждение и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается).

### **Приобретение жилого помещения с использованием средств ЦЖЗ и ипотечного кредита**

Жилое помещение, приобретенное участником с использованием ЦЖЗ, предоставленного для уплаты первоначального взноса и погашения обязательств по ипотечному кредиту, находится в залоге (ипотеке) в силу закона у кредитора и у

---

<sup>15</sup> При регистрации сделки залог в пользу Российской Федерации оформляется в силу закона.

Российской Федерации в лице Учреждения со дня государственной регистрации права собственности участника на указанное жилое помещение.

Получив Свидетельство, участник НИС обращается за получением ипотечного кредита в кредитную организацию (далее – кредитор). При обращении к кредитору следует:

- 1) выяснить сумму предоставляемого ипотечного кредита<sup>16</sup>;
- 2) уточнить требования кредитора к приобретаемому жилому помещению (примерный перечень требований приведен в Приложении № 7 к настоящему Пособию);
- 3) получить перечень документов, необходимых для рассмотрения заявки на получение ипотечного кредита (примерный перечень приведен в Приложении № 8 к настоящему Пособию);

Подбор жилого помещения осуществляется исходя из суммы накоплений, учтенных на ИНС участника, кредитных средств и суммы личных средств участника НИС (при наличии и необходимости).

Участник НИС может выбрать жилое помещение самостоятельно или при помощи риэлтора. Если участник НИС не может присутствовать по месту приобретения жилого помещения, то представлять его интересы при совершении ипотечной сделки (с правом подписания всех необходимых договоров, распоряжений денежными средствами, подачи заявления на государственную регистрацию договора купли-продажи и права собственности на приобретаемое жилое помещение) может иное лицо на основании нотариально удостоверенной доверенности. Однако следует выяснить, допускается ли оформление документов по доверенности в выбранной кредитной организации (банке). Требования к порядку оформления документов в разных банках могут отличаться.

Владелец выбранного жилого помещения может настаивать на внесении аванса (задатка), что нежелательно, т.к. отказ кредитора в предоставлении кредита не является для владельца жилого помещения основанием для возврата полученного задатка.

Продавец жилого помещения должен быть своевременно проинформирован о том, что сумма средств, предоставленных по договорам ЦЖЗ и ипотечного кредита, а также личные средства участника (при наличии), могут быть перечислены на его банковский счет только после государственной регистрации права собственности участника НИС на приобретаемое жилое помещение.

Выбрав жилое помещение, участник НИС представляет кредитору необходимый пакет документов. В случае принятия кредитором положительного решения о выдаче ипотечного кредита кредитор и участник НИС заключают кредитный договор.

Участник НИС открывает в кредитной организации счет на свое имя, на который будут перечислены средства ЦЖЗ, кредитные средства и личные средства участника НИС (при наличии). Договор банковского счета должен содержать условия о порядке возврата Учреждению средств ЦЖЗ без распоряжения участника в случаях, предусмотренных Правилами, в том числе в случае неосуществления

---

<sup>16</sup> Сумма кредита рассчитывается в соответствии с указанным в Свидетельстве сроком предоставления ЦЖЗ и методикой расчета ипотечного кредита кредитора.

государственной регистрации права собственности участника НИС на приобретенное жилое помещение в течение 3 месяцев с даты поступления первоначального взноса стоимости жилья на банковский счет участника НИС.

Для получения ЦЖЗ участник НИС представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 1 Приложения № 9 к настоящему Пособию.

Учреждение в течение 10 рабочих дней принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает его и в течение 5 рабочих дней после подписания направляет участнику подписанный договор ЦЖЗ (в 2-х экз.) либо, при наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ, размещает данную информацию на официальном сайте Учреждения, и доводит ее до участника посредством телефонной связи или электронной почты. Если участник (банк) в течение 20 рабочих дней со дня размещения указанной информации на официальном сайте Учреждения) не устранил замечания, явившиеся основанием для отказа, Учреждение принимает решение об отказе в заключении договора ЦЖЗ и возвращает документы с указанием оснований для отказа.

После государственной регистрации права собственности на жилое помещение участник НИС представляет в Учреждение и кредитору документы согласно перечню, приведенному в пункте 2 Приложения № 9 к настоящему Пособию.

Кредитор после получения указанных документов перечисляет на банковский счет продавца средства ЦЖЗ, кредитные средства и (при наличии) собственные средства участника НИС в счет оплаты жилого помещения в соответствии с договором купли-продажи жилого помещения.

Учреждение после получения и рассмотрения указанных документов предоставляет участнику ЦЖЗ путем перечисления средств накоплений, учтенных на именном накопительном счете участника, на его банковский счет для погашения обязательств по ипотечному кредиту в соответствии с графиком его погашения. При этом платежи по графику не могут быть чаще 1 раза в месяц, а ежемесячный платеж равняется 1/12 накопительного взноса на одного участника НИС, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником излишне перечисленных средств) Учреждение и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается).

**Предоставление ЦЖЗ для погашения ипотечного кредита, предоставленного участнику НИС как единственному заемщику для приобретения жилого помещения, в том числе до наступления у него права на получение ЦЖЗ**

Участник НИС имеет право использовать средства ЦЖЗ в целях погашения обязательств по договору ипотечного кредита, предоставленного участнику как единственному заемщику для приобретения жилого помещения (жилых помещений), в том числе до наступления у него права на получение ЦЖЗ.

Жилое помещение, приобретаемое участником с использованием ипотечного кредита, предоставленного ему как единственному заемщику (в том числе до наступления у него права на получение ЦЖЗ) в случае если участнику предоставляется ЦЖЗ для погашения обязательств по ипотечному кредиту, находится в залоге (ипотеке) в силу закона у кредитора и в последующем залоге у Российской Федерации в лице Учреждения в силу последующего договора об ипотеке, оформленного в соответствии с порядком оформления ипотеки в отношении участников НИС, утвержденным приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465.

Для получения ЦЖЗ с целью погашения ипотечного кредита, предоставленного участнику НИС как единственному заемщику для приобретения жилого помещения, в том числе и до наступления права на получение ЦЖЗ, Участник НИС представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в Приложении № 10 к настоящему Пособию.

Учреждение в течение 10 рабочих дней принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает его и в течение 5 рабочих дней после подписания направляет участнику подписанные договор ЦЖЗ (в 2-х экз.) и последующий договор об ипотеке (в 3 экз.) либо, при наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ, размещает данную информацию на официальном сайте Учреждения и доводит ее до участника посредством телефонной связи или электронной почты. Если участник в течение 20 рабочих дней со дня размещения указанной информации на официальном сайте Учреждения не устранил замечания, явившиеся основанием для отказа, Учреждение принимает решение об отказе в заключении договора ЦЖЗ и возвращает документы с указанием оснований для отказа.

Участник в течение 3 месяцев со дня заключения договора ЦЖЗ осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию последующего договора об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представляет в Учреждение 1 экземпляр указанного договора с отметкой о государственной регистрации последующей ипотеки.

Учреждение после получения последующего договора об ипотеке предоставляет участнику ЦЖЗ для погашения обязательств по ипотечному кредиту в соответствии со скорректированным графиком его погашения, при этом платежи по графику не могут быть чаще 1 раза в месяц, а размер ежемесячного платежа равняется 1/12 накопительного взноса на одного участника НИС, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником излишне перечисленных средств) Учреждение и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается).

## **Глава XI. Приобретение жилого помещения с использованием средств ЦЖЗ по договору участия в долевом строительстве**

### **Приобретение жилого помещения по договору участия в долевом строительстве без использования ипотечного кредита**

При предоставлении участнику ЦЖЗ для приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве без использования ипотечного кредита права требования участника по этому договору до дня государственной регистрации права собственности участника НИС на жилое помещение находятся в залоге в силу закона у Российской Федерации в лице Учреждения с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

При приобретении жилого помещения по договору участия в долевом строительстве за счет средств ЦЖЗ без использования ипотечного кредита сумма средств для приобретения жилого помещения складывается из суммы накоплений, учтенных на ИНС участника, и суммы личных средств участника НИС (при наличии и необходимости).

После получения Свидетельства участник НИС подбирает объект строительства, заключает с застройщиком предварительный договор участия в долевом строительстве, содержащий условия пункта 53 Правил, и представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 1 Приложения № 11 к настоящему Пособию.

В случае приобретения жилья на первичном рынке без использования кредита участнику не требуется открывать в кредитной организации банковский счет и представлять в Учреждение копию договора банковского счета, так как средства ЦЖЗ перечисляются Учреждением напрямую на банковский счет застройщика, указанный в договоре участия в долевом строительстве, после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и представления в Учреждение документов, подтверждающих государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, содержащих запись о государственной регистрации залога прав требования участника в пользу Российской Федерации.

Учреждение в течение 30 дней со дня получения документов проверяет представленные документы и информацию о застройщике, принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает его и направляет участнику подписанный договор ЦЖЗ (в 2-х экз.) либо, при наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ, размещает данную информацию на официальном сайте Учреждения и доводит ее до участника посредством телефонной связи или электронной почты. Если участник в течение 20 рабочих дней со дня размещения указанной информации на официальном сайте Учреждения не устранил замечания, явившиеся основанием для отказа, Учреждение принимает решение об отказе в заключении договора ЦЖЗ и возвращает документы с указанием оснований для отказа.

После получения договора ЦЖЗ участник НИС заключает с застройщиком договор участия в долевом строительстве и осуществляет его государственную регистрацию.

После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве участник представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 2 Приложения № 11 к настоящему Пособию.

Учреждение в течение 10 рабочих дней со дня получения указанных документов предоставляет участнику ЦЖЗ посредством перечисления средств накоплений с его именного накопительного счета на банковский счет застройщика, указанный в договоре участия в долевом строительстве.

Участник НИС в течение 6 месяцев со дня передачи застройщиком и принятия участником жилого помещения осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию права собственности на это жилое помещение и представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 3 Приложения № 11 к настоящему Пособию.

Со дня государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение, приобретенное по договору участия в долевом строительстве с использованием ЦЖЗ, указанное жилое помещение находится в залоге (ипотеке) в силу закона у Российской Федерации в лице Учреждения.

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником излишне перечисленных средств) Учреждение и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается).

### **Приобретение жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с использованием ипотечного кредита**

При предоставлении участнику ЦЖЗ на уплату части цены договора участия в долевом строительстве с использованием ипотечного кредита права требования участника по договору участия в долевом строительстве до дня государственной регистрации права собственности участника НИС на жилое помещение находятся в залоге в силу закона у кредитора и у Российской Федерации в лице Учреждения с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

Получив Свидетельство, участник НИС обращается за получением кредита в кредитную организацию (далее – кредитор), выясняет у кредитора параметры кредита и получает перечень документов, необходимых для оформления кредитного договора, после чего осуществляет подбор объекта строительства.

Подбор объекта строительства осуществляется участником из числа объектов, аккредитованных банками в рамках НИС (размещены на сайте Учреждения), исходя из суммы накоплений, учтенных на ИНС, кредитных средств и суммы личных средств участника НИС (при наличии и необходимости).

Выбрав объект строительства, участник НИС заключает с застройщиком предварительный договор участия в долевом строительстве, содержащий условия

пункта 53 Правил, и представляет кредитору пакет документов, необходимый для заключения кредитного договора. В случае принятия кредитором положительного решения о выдаче ипотечного кредита кредитор и участник НИС заключают кредитный договор.

Для получения ЦЖЗ при приобретении жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с использованием ипотечного кредита участник НИС представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 1 Приложения № 12 к настоящему Пособию.

Учреждение в течение 30 рабочих дней со дня получения указанных документов проверяет информацию о застройщике, принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает его, перечисляет на банковский счет участника средства ЦЖЗ для уплаты части цены договора участия в долевом строительстве и направляет участнику подписанный договор ЦЖЗ (в 2 экз.) либо, при наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ, размещает данную информацию на официальном сайте Учреждения и доводит ее до участника посредством телефонной связи или электронной почты. Если участник (банк) в течение 20 рабочих дней со дня размещения указанной информации на официальном сайте Учреждения не устранил замечания, явившиеся основанием для отказа, Учреждение принимает решение об отказе в заключении договора ЦЖЗ и возвращает документы с указанием оснований для отказа.

После получения договора ЦЖЗ участник заключает с застройщиком договор участия в долевом строительстве и осуществляет его государственную регистрацию.

После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залога права требования участника в силу закона в пользу кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения участник представляет данный договор в кредитную организацию (банк), которая перечисляет средства ЦЖЗ (а также кредитные средства и (при наличии) собственные средства участника НИС) на банковский счет застройщика, указанный в договоре участия в долевом строительстве.

После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве участник НИС представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 2 Приложения № 12 к настоящему Пособию.

После рассмотрения указанных документов Учреждение предоставляет участнику ЦЖЗ для погашения обязательств по ипотечному кредиту в соответствии с графиком его погашения, при этом платежи по графику не могут быть чаще 1 раза в месяц, а ежемесячный платеж равняется 1/12 накопительного взноса на одного участника НИС, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

В течение 6 месяцев со дня передачи застройщиком и принятия участником жилого помещения участник осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию права собственности на это жилое помещение и представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 3 Приложения № 12 к настоящему Пособию.

Жилое помещение, приобретенное по договору участия в долевом строительстве с использованием ЦЖЗ и ипотечного кредита находится в залоге



(ипотеке) в силу закона у кредитора и у Российской Федерации в лице Учреждения со дня государственной регистрации права собственности участника на указанное жилое помещение.

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником излишне перечисленных средств) Учреждение и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается).

**Предоставление ЦЖЗ для погашения ипотечного кредита, предоставленного участнику НИС как единственному заемщику для приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в том числе до наступления у него права на получение ЦЖЗ**

При предоставлении участнику ЦЖЗ в целях погашения ипотечного кредита, предоставленного ему как единственному заемщику для приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в том числе до наступления у него права на получение ЦЖЗ, права требования участника по договору участия в долевом строительстве до дня государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение находятся в залоге в силу закона у кредитора и в последующем залоге у Российской Федерации в лице Учреждения в силу последующего договора залога прав требования, заключенного с участником и оформленного в соответствии с порядком оформления ипотеки в отношении участников НИС, утвержденным приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465.

После государственной регистрации права собственности участника на жилое помещение, указанное жилое помещение находится в залоге (ипотеке) у кредитора и у Российской Федерации в лице Учреждения.

Для получения ЦЖЗ с целью погашения ипотечного кредита, предоставленного участнику НИС как единственному заемщику для приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в том числе до наступления у него права на получение ЦЖЗ, участник НИС представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в Приложении № 13 к настоящему Пособию.

Учреждение в течение 30 рабочих дней проверяет информацию о застройщике, принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает со своей стороны договор ЦЖЗ и направляет участнику подписанные договор ЦЖЗ (в 2 экз.) и последующий договор залога прав требования (в 3 экз.) либо, при наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ, размещает данную информацию на официальном сайте Учреждения и доводит ее до участника посредством телефонной связи или электронной почты. Если участник в течение 20 рабочих дней со дня размещения указанной информации на официальном сайте Учреждения не устранил замечания, явившиеся основанием для отказа, Учреждение принимает

решение об отказе в заключении договора ЦЖЗ и возвращает документы с указанием оснований для отказа.

После получения последующего договора залога прав требования участник осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию этого договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в течение 1 месяца со дня его государственной регистрации представляет в Учреждение 1 экземпляр зарегистрированного последующего договора залога прав требования.

После получения указанного договора Учреждение предоставляет участнику ЦЖЗ для погашения обязательств по ипотечному кредиту в соответствии с графиком его погашения, при этом платежи по графику не могут быть чаще 1 раза в месяц, а ежемесячный платеж равняется 1/12 накопительного взноса на одного участника НИС, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

Участник в течение 6 месяцев со дня передачи застройщиком и принятия участником жилого помещения осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию права собственности на жилое помещение, приобретенное по договору участия в долевом строительстве и представляет в Учреждение выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенное жилое помещение, содержащую ограничения (обременения) прав на жилое помещение в пользу кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения.

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником излишне перечисленных средств) Учреждение и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается).

## **Глава XII. Приобретение жилого дома с земельным участком с использованием средств ЦЖЗ**

### **Приобретение жилого дома с земельным участком за счет средств ЦЖЗ без использования ипотечного кредита**

Жилой дом либо часть жилого дома и земельный участок, занятый приобретаемыми жилым домом либо частью жилого дома и необходимым для их использования (далее – жилой дом и земельный участок), приобретенные участником по договору купли-продажи с использованием средств ЦЖЗ, находятся в залоге (ипотеке) в силу закона у Российской Федерации в лице Учреждения со дня государственной регистрации права собственности участника на указанные жилой дом и земельный участок.

В случае приобретения жилого дома с земельным участком без использования кредита участнику не требуется открывать в кредитной организации банковский счет и представлять в Учреждение копию договора банковского счета, так как средства ЦЖЗ перечисляются Учреждением напрямую на банковский счет

продавца, указанный в договоре купли-продажи, после государственной регистрации права собственности участника на приобретаемые жилой дом и земельный участок и представления в Учреждение документов, подтверждающих государственную регистрацию права собственности участника на приобретаемые жилой дом и земельный участок, содержащих обременение в пользу РФ.

Для приобретения жилого дома с земельным участком без использования ипотечного кредита участник представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 1 Приложения № 14 к настоящему Пособию.

Учреждение в течение 10 рабочих дней принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает его и в течение 5 рабочих дней после подписания направляет участнику подписанный договор ЦЖЗ (в 2-х экз.) либо, при наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ, размещает данную информацию на официальном сайте Учреждения, и доводит ее до участника посредством телефонной связи или электронной почты. Если участник в течение 20 рабочих дней со дня размещения указанной информации на официальном сайте Учреждения не устранил замечания, явившиеся основанием для отказа, Учреждение принимает решение об отказе в заключении договора ЦЖЗ и возвращает документы с указанием оснований для отказа.

После государственной регистрации права собственности на жилой дом и земельный участок участник представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 2 Приложения № 14 к настоящему Пособию.

Учреждение в течение 10 рабочих дней со дня получения от участника указанных документов перечисляет средства ЦЖЗ на банковский счет продавца, указанный в договоре купли-продажи жилого дома и земельного участка.

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником излишне перечисленных средств) Учреждение и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается).

### **Приобретение жилого дома с земельным участком с использованием средств ЦЖЗ и ипотечного кредита**

Жилой дом и земельный участок, приобретаемые участником с использованием ЦЖЗ, предоставленного для уплаты первоначального взноса и (или) погашения обязательств по ипотечному, находятся в залоге (ипотеке) в силу закона у кредитора и у Российской Федерации в лице Учреждения со дня государственной регистрации права собственности участника на указанные жилой дом и земельный участок.

Для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого дома и земельного участка с использованием ипотечного кредита участник представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в пункте 1 Приложения № 15 к настоящему Пособию.

Учреждение в течение 10 рабочих дней принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает его и в течение 5 рабочих дней после подписания направляет участнику подписанный договор ЦЖЗ (в 2-х экз.) либо, при наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ, размещает данную информацию на официальном сайте Учреждения, и доводит ее до участника посредством телефонной связи или электронной почты. Если участник (банк) в течение 20 рабочих дней со дня размещения указанной информации на официальном сайте Учреждения не устранил замечания, явившиеся основанием для отказа, Учреждение принимает решение об отказе в заключении договора ЦЖЗ и возвращает документы с указанием оснований для отказа.

После государственной регистрации права собственности на жилой дом и земельный участок участник НИС представляет в Учреждение и кредитную организацию документы согласно перечню, приведенному в пункте 2 Приложения № 15 к настоящему Пособию.

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

Учреждение после рассмотрения указанных документов предоставляет участнику ЦЖЗ для погашения обязательств по ипотечному кредиту в соответствии с графиком его погашения, при этом платежи по графику не могут быть чаще 1 раза в месяц, а ежемесячный платеж равняется 1/12 накопительного взноса на одного участника НИС, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником излишне перечисленных средств) Учреждение и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается).

**Предоставление ЦЖЗ для погашения ипотечного кредита,  
предоставленного участнику НИС как единственному заемщику для  
приобретения жилого дома с земельным участком, в том числе до наступления  
права на получение ЦЖЗ**

Жилой дом и земельный участок, приобретаемые участником с использованием ипотечного кредита, предоставленного ему как единственному заемщику, в том числе до наступления у него права на получение ЦЖЗ, в случае если участнику предоставляется ЦЖЗ для погашения обязательств по договору ипотечного кредита, находятся в залоге (ипотеке) в силу закона у кредитора и в последующем залоге у Российской Федерации в лице Учреждения в силу последующего договора об ипотеке.

Для получения ЦЖЗ с целью погашения ипотечного кредита, предоставленного участнику НИС как единственному заемщику для приобретения

жилого дома и земельного участка, в том числе до наступления права на получение ЦЖЗ, Участник НИС представляет в Учреждение документы согласно перечню, приведенному в Приложении № 16 к настоящему Пособию.

Учреждение в течение 10 рабочих дней принимает решение о заключении договора ЦЖЗ, подписывает его и в течение 5 рабочих дней после подписания направляет участнику подписанный договор ЦЖЗ (в 2-х экземплярах) и последующий договор об ипотеке (в 3 экземплярах) либо, при наличии оснований для отказа в заключении договора ЦЖЗ, размещает данную информацию на официальном сайте Учреждения и доводит ее до участника посредством телефонной связи или электронной почты. Если участник в течение 20 рабочих дней со дня размещения указанной информации на официальном сайте Учреждения не устранил замечания, явившиеся основанием для отказа, Учреждение принимает решение об отказе в заключении договора ЦЖЗ и возвращает документы с указанием оснований для отказа.

Участник в течение 3 месяцев со дня заключения договора ЦЖЗ осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию последующего договора об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и представляет в Учреждение 1 экземпляр указанного договора с отметкой о государственной регистрации последующей ипотеки.

Учреждение после получения последующего договора об ипотеке предоставляет участнику ЦЖЗ для погашения обязательств по ипотечному кредиту в соответствии со скорректированным графиком его погашения, при этом платежи по графику не могут быть чаще 1 раза в месяц, а размер ежемесячного платежа равняется 1/12 накопительного взноса на одного участника НИС, утвержденного Федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

В случае прекращения договора ЦЖЗ в связи с выполнением сторонами своих обязательств (в том числе по возврату участником излишне перечисленных средств) Учреждение и участник осуществляют действия, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (залог в пользу Российской Федерации с жилого помещения снимается).

### **Глава XIII. Заключение договора страхования при приобретении жилья**

Имущественное страхование жилого помещения, приобретаемого с использованием средств ЦЖЗ и кредитных средств, предусмотрено условиями кредитного договора. Страхование в рамках других программ (страхование жизни и здоровья заемщика, титульное страхование) осуществляется участником в добровольном порядке.

После государственной регистрации права собственности участника на приобретенное им в рамках НИС жилое помещение копия договора имущественного страхования в Учреждение не представляется.

В соответствии с Федеральным законом от 28 марта 1998 г. № 52-ФЗ «Об обязательном государственном страховании жизни и здоровья

военнослужащих, граждан, призванных на военные сборы, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел Российской Федерации, Государственной противопожарной службы, органов по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ, сотрудников учреждений и органов уголовно-исполнительной системы и сотрудников федеральных органов налоговой полиции» жизнь и здоровье всех военнослужащих застрахованы в обязательном порядке. Однако обязательное государственное страхование участника НИС не гарантирует кредитной организации погашение им в полном объеме задолженности по кредиту.

Различия между обязательным государственным страхованием военнослужащего и страхованием при оформлении ипотечного кредита приведены в Таблице 1.

**Таблица 1**

	Вид страхования	
	Обязательное государственное страхование военнослужащих (№ 52-ФЗ от 28 марта 1998 г. в редакции от 8 ноября 2011 г. № 309-ФЗ) (выгодоприобретатель – военнослужащий)	Страхование здоровья заемщика-военнослужащего и приобретаемого жилья при оформлении ипотечного кредита (выгодоприобретатель – кредитор)
<b>I группа инвалидности</b>	1 500 000 рублей	Страховая компания возмещает кредитору сумму, установленную договором личного страхования. Квартира остается в собственности заемщика.
<b>II группа инвалидности</b>	1 000 000 рублей	
<b>III группа инвалидности</b>	500 000 рублей	
<b>Гибель или смерть застрахованного</b>	2 000 000 рублей выгодоприобретателям (членам семьи) в равных долях	Страховая компания возмещает кредитору сумму, установленную договором личного страхования. Если сумма выплаты превышает остаток задолженности по кредиту, разница выплачивается второму выгодоприобретателю по договору страхования (члену семьи заемщика).
<b>Страхование недвижимости</b>	Нет	Страховая компания возмещает кредитору сумму, установленную договором имущественного страхования.

**Страховая сумма** (денежные средства, которые будут выплачиваться при наступлении страхового случая) по договору страхования должна быть не меньше суммы остатка задолженности по кредиту (перерасчет производится ежегодно).

**Договор страхования** должен заключаться **на весь срок** действия кредитного договора.

**Оплата по договору страхования** осуществляется ежегодно в соответствии с графиком платежей, который прилагается к договору страхования.

**Страховая премия** (сумма, ежегодно оплачиваемая заемщиком по договору страхования) рассчитывается как доля от страховой суммы. Тарифы (в процентах годовых) на страхование зависят от возраста, пола заемщика, типа жилого помещения, а также иных критериев, устанавливаемых страховой компанией. В рамках программы «Военная ипотека» процент по комбинированному страхованию (имущественное страхование, страхование жизни и здоровья, страхование титула) составляет около 1% от страховой суммы, из них страхование имущества – около 0,1%.

При допущении просрочек или неуплате страховой премии договор страхования может быть расторгнут страховой компанией в одностороннем порядке, о чем кредитору будет направлено уведомление. Кредитор в таком случае имеет право потребовать от заемщика досрочного погашения кредита, а в случае невозможности такого погашения – обратиться взыскание на заложенную квартиру в судебном порядке.

**Перечень НПА, регулирующих вопросы жилищного обеспечения военнослужащих и функционирования НИС**

**Основополагающие НПА:**

1. Федеральный закон от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих».
2. «Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».
3. Указ Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. № 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 г. № 655 «О порядке функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (в редакции от 26 декабря 2014 г. № 1531).

**О ведении реестра и предоставлении сведений об участниках НИС**

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 февраля 2005 г. № 89 «Об утверждении Правил формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба».
7. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 28 февраля 2013 г. № 166 «Об утверждении порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах Российской Федерации».
8. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 8 июня 2005 г. № 225 «О документах, необходимых для формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Министерством обороны Российской Федерации, федеральными органами исполнительной власти, в которых федеральным законом предусмотрена военная служба».
9. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 8 сентября 2008 г. № 475 «Об утверждении форм сведений о лицах, имеющих право на использование накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих».
10. Приказ Главного управления специальных программ Президента Российской Федерации от 8 ноября 2006 г. № 29 «Об утверждении Инструкции о формировании и ведении реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Службы специальных объектов при Президенте Российской Федерации».
11. Приказ Главного управления специальных программ Президента Российской Федерации от 15 апреля 2009 г. № 17 «Об утверждении Инструкции о порядке представления сведений об участниках накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Службы специальных объектов при Президенте Российской Федерации, изъявивших желание получить целевой жилищный заем».
12. Приказ МВД России от 28 декабря 2005 г. № 1059 «Об утверждении Инструкции о формировании и ведении реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих внутренних войск МВД России».
13. Приказ МЧС России от 14 сентября 2009 г. № 535 «Об утверждении Инструкции о формировании и ведении реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих войск гражданской обороны».



14. Приказ ФСО России от 23 ноября 2005 г. № 450 «Об утверждении Инструкции о формировании и ведении реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих федеральных органов государственной охраны».

15. Приказ ФСБ России от 19 октября 2005 г. № 610 «Об утверждении Инструкции о формировании и ведении реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих органов федеральной службы безопасности».

16. Приказ ФСБ России от 27 июля 2009 г. № 362 «О мерах по реализации Правил использования накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 7 ноября 2005 г. N 655».

17. Приказ ФСБ России от 7 июля 2008 г. № 335 «Об утверждении Порядка представления сведений об участниках накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, изъявивших желание получить целевой жилищный заем».

### **О дополнительных денежных средствах**

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2005 г. № 686 «Об утверждении Правил выплаты участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих или членам их семей денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения».

19. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 28 февраля 2013 г. № 166 «Об утверждении порядка реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах Российской Федерации».

20. Приказ Главного управления специальных программ Президента Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 18 «Об утверждении Порядка организации работы в Службе специальных объектов при Президенте Российской Федерации по выплате участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих или членам их семей денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения».

21. Приказ МВД России от 3 сентября 2007 г. № 774 «Об утверждении Порядка организации во внутренних войсках МВД России работы по выплате участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих или членам их семей, нуждающимся в улучшении жилищных условий, денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения».

22. Приказ ФСБ России от 18 декабря 2007 г. № 726 «Об утверждении Порядка организации в органах федеральной службы безопасности работы по выплате участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих или членам их семей денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения».

23. Приказ ФСО России от 9 февраля 2009 г. № 70 «Об утверждении Порядка организации в федеральных органах государственной охраны работы по выплате участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих или членам их семей денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения».

### **Об ИНС**

24. Приказ Министра обороны Российской Федерации от 16 июня 2006 г. № 225 «Об утверждении Порядка предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации информации о состоянии их именных накопительных счетов».

25. Приказ МВД России от 3 сентября 2007 г. № 775 «Об утверждении Порядка предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих внутренних войск МВД России информации о состоянии их именных накопительных счетов».

26. Приказ МЧС России от 6 августа 2009 г. № 459 «Об утверждении Порядка предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих войск гражданской обороны информации о состоянии их именных накопительных счетов».

**Категории участников НИС и основания для их включения  
в реестр участников НИС**

<b>Категории участников НИС</b>	<b>Основания для включения в реестр</b>	<b>Дата возникновения основания</b>
(01) лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования и заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 2005 года, которым присвоено первое воинское звание офицера	получение первого воинского звания офицера	дата присвоения первого воинского звания
(02) офицеры, призванные на военную службу из запаса или поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса и заключившие первый контракт о прохождении военной службы	заключение первого контракта о прохождении военной службы	дата вступления в силу первого контракта
(03) прапорщики и мичманы, заключившие первый контракт о прохождении военной службы после 1 января 2005 года, общая продолжительность военной службы по контракту которых составляет 3 года	общая продолжительность военной службы по контракту 3 года	дата достижения 3 лет общей продолжительности военной службы по контракту
(04) сержанты и старшины, солдаты и матросы, заключившие второй контракт о прохождении военной службы не ранее 1 января 2005 г. и изъявившие желание стать участниками НИС	обращение (рапорт) о включении в реестр участников НИС (в письменной форме)	дата регистрации обращения в журнале учета служебных документов
(05) лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования начиная с 1 января 2005 года, заключившие первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 года и изъявившие желание стать участниками НИС	обращение (рапорт) о включении в реестр участников НИС (в письменной форме)	дата регистрации обращения в журнале учета служебных документов
(06) прапорщики и мичманы, общая продолжительность военной службы по контракту которых составит 3 года начиная с 1 января 2005 года, если они заключили первый контракт о прохождении военной службы до 1 января 2005 года и изъявили желание стать участниками НИС	обращение (рапорт) о включении в реестр участников НИС (в письменной форме)	дата регистрации обращения в журнале учета служебных документов
(07) военнослужащие, являющиеся участниками НИС, которые переведены из другого ФОИВ	приказ о зачислении в ФОИВ	дата и номер приказа о зачислении в ФОИВ
(08) военнослужащие, не имеющие воинского звания офицера и получившие первое воинское звание офицера в связи с поступлением на военную службу по контракту на воинскую должность, для которой штатом предусмотрено воинское звание офицера, начиная с 1 января 2008 года	получение первого воинского звания офицера	дата присвоения первого воинского звания офицера

<b>Категории участников НИС</b>	<b>Основания для включения в реестр</b>	<b>Дата возникновения основания</b>
(09) военнослужащие с общей продолжительностью военной службы по контракту менее 3 лет, получившие первое воинское звание офицера в связи с назначением на воинскую должность, для которой штатом предусмотрено воинское звание офицера, начиная с 1 января 2008 г.	получение первого воинского звания офицера	дата присвоения первого воинского звания офицера
(10) военнослужащие, получившие первое воинское звание офицера в связи с окончанием курсов по подготовке младших офицеров начиная с 1 января 2008 года	получение первого воинского звания офицера	дата присвоения первого воинского звания офицера
(11) лица, окончившие военные образовательные учреждения профессионального образования в период после 1 января 2005 года до 1 января 2008 года, получившие первое воинское звание офицера в процессе обучения и изъявившие желание стать участниками НИС	обращение (рапорт) о включении в реестр участников НИС (в письменной форме)	дата регистрации обращения в журнале учета служебных документов
(12) военнослужащие, не имеющие воинского звания офицера и получившие первое воинское звание офицера в связи с поступлением на военную службу по контракту и назначением на воинскую должность, для которой штатом предусмотрено воинское звание офицера, в период после 1 января 2005 года до 1 января 2008 года и изъявившие желание стать участниками НИС	обращение (рапорт) о включении в реестр участников НИС (в письменной форме)	дата регистрации обращения в журнале учета служебных документов
(13) военнослужащие с общей продолжительностью военной службы по контракту менее 3 лет, получившие первое воинское звание офицера в связи с назначением на воинскую должность, для которой штатом предусмотрено воинское звание офицера в период после 1 января 2005 года до 1 января 2008 года и изъявившие желание стать участниками НИС	обращение (рапорт) о включении в реестр участников НИС (в письменной форме)	дата регистрации обращения в журнале учета служебных документов
(14) военнослужащие, получившие первое воинское звание офицера в связи с окончанием курсов по подготовке младших офицеров в период после 1 января 2005 года до 1 января 2008 года и изъявившие желание стать участниками НИС	обращение (рапорт) о включении в реестр участников НИС (в письменной форме)	дата регистрации обращения в журнале учета служебных документов

Категории участников НИС	Основания для включения в реестр	Дата возникновения основания
(15) военнослужащие, поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса, если они были исключены из реестра в связи с увольнением с военной службы по состоянию здоровья, или в связи с организационно-штатными мероприятиями, или по семейным обстоятельствам и не получили выплату денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения	Заклучение нового контракта о прохождении военной службы	дата вступления в силу нового контракта
(16) военнослужащие, поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса, если они были исключены из реестра в связи с увольнением с военной службы по иным, не указанным в пункте 2 статьи 10 Федерального закона основаниям, и не получили выплату денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения, или не воспользовались правом стать участниками НИС	Заклучение нового контракта о прохождении военной службы	дата вступления в силу нового контракта
(17) военнослужащие, поступившие в добровольном порядке на военную службу из запаса, если они были исключены из реестра и получили выплату денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения	общая продолжительность военной службы по контракту 20 лет	дата достижения 20 лет общей продолжительности военной службы по контракту

**Примечание.** При переводе участника НИС из одного ФОИВ в другой сведения о нем передаются в тот ФОИВ, в который он переведен для дальнейшего прохождения военной службы.

Приложение № 3

**Форма рапорта для включения в реестр участников НИС  
(по форме Приложения № 2 к Порядку реализации накопительно-ипотечной системы  
жилищного обеспечения военнослужащих в Вооруженных Силах  
Российской Федерации)**

Командиру \_\_\_\_\_

**Рапорт**

Прошу включить меня,

(воинское звание, фамилия, имя, отчество)

в реестр участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации.

С правами и обязанностями участника накопительно-ипотечной системы, установленными Федеральным законом от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», ознакомлен.

(должность, воинское звание, подпись, инициал имени, фамилия)

Дата: «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Пример расчета размера накоплений на ИНС за счет средств федерального бюджета**

Учет денежных средств на ИНС осуществляется начиная с даты возникновения основания для включения военнослужащего в реестр участников НИС. Дата возникновения основания указана в уведомлении о включении в реестр. Для военнослужащих, имеющих право на добровольное участие в НИС, датой возникновения основания для включения в реестр является дата регистрации рапорта в журнале учета служебных документов. Даты возникновения основания приведены в Приложении № 2 к настоящему Пособию.

Таблица 1

**Размер взносов по годам**

Год	Размер ежегодного <sup>17</sup> накопительного взноса, руб.	Размер ежемесячных начислений <sup>18</sup> (1/12 от ежегодного взноса), руб.
2005	37 000,00	3 083,33
2006	40 600,00	3 383,33
2007	82 800,00	6 900,00
2008	89 900,00	7 491,67
2009	168 000,00	14 000,00
2010	175 600,00	14 633,33
2011	189 800,00	15 816,67
2012	205 200,00	17 100,00
2013	222 000,00	18 500,00
2014	233 100,00	19 425,00
2015	245 880,00	20 490,00

Военнослужащий стал участником НИС 12 августа 2006 г. Рассчитаем сумму накоплений, учтенных на ИНС по состоянию на 1 апреля 2015 г.

Таблица 2

**Расчет размера накоплений за заданный период**

Период	Сумма начислений за период	Формула расчета
август 2006 г.	2 182,79	3 383,33 (сумма ежемесячных начислений в 2006 г.) / 31 (кол-во дней в августе) * 20 (кол-во дней с 12 по 31 августа)
сентябрь – декабрь 2006 г.	13 533,32	3 383,33 (сумма ежемесячных начислений в 2006 г.) * 4 (сентябрь – декабрь 2006 г.)
2007 г.	82 800,00	
2008 г.	89 900,00	
2009 г.	168 000,00	

<sup>17</sup> Утверждается федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год.

<sup>18</sup> Расчет является примерным и приведен без учета доходов от инвестирования накоплений.

2010 г.	175 600,00	
2011 г.	189 800,00	
2012 г.	205 200,00	
2013 г.	222 000,00	
2014 г.	233 100,00	
январь – март 2015 г.	61 470,00	20 490,00 (сумма ежемесячных начислений в 2015 г.) * 3 (январь – март 2015 г.)
<b>ИТОГО</b>	<b>1443 586,11</b>	



Пример расчета размера дополнительных денежных средств

Должность	командир батальона
Звание	майор
ФИО	Фамилия Имя Отчество
Дата поступления в военное образовательное учреждение	1 августа 2000 г.
Дата заключения первого контракта о прохождении военной службы	1 августа 2001 г. (до 1 января 2005 г.)
Дата окончания военного образовательного учреждения	20 июня 2005 г.
Дата получения первого воинского звания офицера	20 июня 2005 г.
Дата включения в реестр участников НИС (дата регистрации рапорта в воинской части (организации) о включении в реестр участников НИС)	1 октября 2005 г.
Дата увольнения с военной службы	10 декабря 2012 г.
Причина увольнения	по состоянию здоровья в связи с признанием его военно-врачебной комиссией не годным к военной службе
Дата приказа об исключении из списков личного состава	15 января 2013 г.
Общая продолжительность военной службы	<u>2013 г. 01 мес. 15 + 1 д.*</u> <u>2000 г. 08 мес. 01 д.</u> ----- 12 лет 05 мес. 15 дн.
Количество полных лет, месяцев и дней, которые военнослужащий не дослужил до даты, когда общая продолжительность его военной службы в календарном исчислении могла бы составить 20 лет	<u>20 лет 00 мес. 00 дн.</u> <u>12 лет 05 мес. 15 дн.</u> ----- 7 лет 06 мес. 15 дн.
Размер годового накопительного взноса на одного участника НИС, установленный федеральным законом «О федеральном бюджете на 2013 год»	222 000 руб.
Размер дополнительных средств, подлежащих выплате военнослужащему (в рублях)	222 000 * 7 лет = 1 554 000 222 000 / 12 мес. 6 мес. = 111 000 222 000 / 365 дн. 15 дн. = 9 123 1 554 000 + 111 000 + 9 123 = 1 674 123

**Перечень документов, предоставляемых участником НИС в Учреждение для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого помещения без использования ипотечного кредита**

**I. 1. В случае если продавцом жилого помещения выступает гражданин Российской Федерации:**

1) подписанный со стороны участника договор ЦЖЗ, оформленный в соответствии с типовой формой договора ЦЖЗ, утвержденной приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465 (в 3 экз.);

2) отчет об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения;

3) предварительный договор купли-продажи жилого помещения, отвечающий требованиям статьи 429 Гражданского Кодекса Российской Федерации и содержащий условие, что оплата стоимости (части стоимости) приобретаемого участником жилого помещения производится путем перечисления Учреждением средств ЦЖЗ, предоставляемого участнику, на банковский счет продавца, указанный в этом договоре, после регистрации права собственности участника на приобретаемое жилое помещение и представления в Учреждение документов, указанных в пункте 2 настоящего Приложения;

4) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником;

5) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося продавцом жилого помещения;

6) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретаемое жилое помещение, подготовленная не позднее чем за 30 дней до дня ее представления, в которой не содержатся ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении жилого помещения, отметки о возражении в отношении зарегистрированного права на него;

7) копия кадастрового паспорта приобретаемого жилого помещения с поэтажным планом и экспликацией;

8) документ, подтверждающий отсутствие задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг;

9) выписка из домовой книги и копия финансового лицевого счета продавца приобретаемого жилого помещения;

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

11) нотариально удостоверенная копия 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.

**I. 2. В случае если продавцом жилого помещения выступает юридическое лицо для получения целевого жилищного займа участник представляет документы, указанные в подпунктах «1» – «4» и «6» – «9» раздела I, а также следующие документы:**

1) нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица;

2) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, подготовленная не позднее чем за 30 дней до дня ее представления;

3) документы, подтверждающие полномочия представителя продавца на совершение сделки.

**II. После государственной регистрации права собственности на жилое помещение участник представляет в Учреждение:**

1) договор купли-продажи жилого помещения с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Российской Федерации. Договор купли-продажи должен содержать условие, что оплата стоимости (части стоимости) приобретаемого участником жилого помещения производится путем перечисления Учреждением средств ЦЖЗ, предоставляемого участнику, на банковский счет продавца, указанный в этом договоре, после регистрации права собственности участника на приобретаемое жилое помещение.

2) выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенное жилое помещение, содержащую ограничения (обременения) прав на жилое помещение в пользу Российской Федерации в лице Учреждения.

**Возможные требования к предмету залога (ипотеки), предъявляемые  
большинством кредитных организаций**

1. Предметом залога может выступать жилое помещение – отдельная квартира в многоквартирном доме, отдельно стоящий жилой дом (коттедж для постоянного проживания), на которые в установленном законом порядке оформлено право собственности.

Примечание. При передаче в залог отдельно стоящего жилого дома (части жилого дома) в залог также передается земельный участок, на котором расположен дом (часть 2 статьи 69 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

2. Предмет залога должен удовлетворять следующим требованиям:

1) жилое помещение должно быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения: иметь электрическую, паровую или газовую систему отопления, обеспечивающую подачу тепла на всю площадь жилого помещения;

2) жилое помещение должно иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей и окон, а также крыши (для квартир на последних этажах и отдельно стоящих домов);

3) коммунальные квартиры могут быть предметом залога только в случае, если Заёмщиком приобретаются в собственность все комнаты данной коммунальной квартиры (в залог передается вся квартира целиком в виде единого жилого помещения).

3. Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям:

1) не находиться в аварийном состоянии;

2) не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт;

3) иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

4. Право собственности на жилое помещение должно быть подтверждено соответствующими документами (свидетельством о собственности, зарегистрированным договором купли-продажи жилого помещения, договором мены и т.д.), оформленными в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5. Передаваемое в ипотеку жилое помещение должно быть свободно от каких-либо ограничений (обременений) прав на него, в том числе прав третьих лиц, за исключением прав членов семьи собственника-залогодателя (статья 292 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

6. При совершении сделок по приобретению жилых помещений между родственниками, как правило, необходимо учитывать дополнительные требования кредитных организаций.

Сделки по приобретению с использованием средств ипотечного кредита жилого помещения, находящегося в собственности супруга заемщика, а также такие сделки между родителями и их детьми (членами семьи детей), в т.ч. достигшими 18 летнего возраста, и наоборот кредитными организациями, как правило, не рассматриваются;

Сделки по приобретению с использованием средств ипотечного кредита жилого помещения, находящегося в собственности бывшего супруга заемщика, могут быть рассмотрены кредитной организацией только при условии, что такие сделки были с ней предварительно согласованы;

Ипотечные сделки между взаимозависимыми лицами могут быть предметом рассмотрены кредитной организацией при условии, что до совершения сделки покупатель не проживал (не был зарегистрирован) в приобретаемой квартире с продавцом, а после совершения сделки продавец не будет проживать (не будет зарегистрирован) в данной квартире с покупателем.

К взаимозависимым лицам относятся, как правило, иные родственники заёмщика – родные братья и сестры, дедушка, бабушка.

При совершении сделок между взаимозависимыми лицами первоначальный взнос и кредитные (заёмные) средства должны быть перечислены в безналичном порядке с банковского счета заемщика на банковский счет продавца.

**Примерный перечень документов, предоставляемых участником НИС кредитору при рассмотрении заявки на получение ипотечного кредита**

<b>Документы Заемщика (участника НИС)</b>		
1	Паспорт (все страницы)	копия*
2	Свидетельство о праве участника НИС на получение ЦЖЗ	копия*
3	Брачный контракт или иное соглашение между супругами, изменяющее законный режим собственности супругов (при наличии)	копия*
4	Документы о семейном положении – свидетельство о заключении/расторжении брака (при наличии)	копия*
<b>Документы по сделке купли-продажи и ипотеки Квартиры (см. п.2 Примечания)</b>		
5	Паспорта продавцов (собственников) Квартиры или Жилого дома с земельным участком (все страницы)	копия
6	<b>Правоустанавливающие документы на квартиру</b> – договор приватизации, договор купли-продажи, справка ЖСК, договор дарения и т.д.	копия*
7	Правоподтверждающие документы на квартиру (жилой дом с участком) – свидетельство о государственной регистрации права (при наличии)	копия*
8	Справка (форма № 11А) из органа технической инвентаризации объектов недвижимого имущества (извлечение из технического паспорта на квартиру), а при покупке жилого дома с участком – кадастровый паспорт жилого дома и документы государственного кадастрового учета земельного участка (срок действия 30 дней)	копия*
9	Справка об отсутствии задолженности по квартирной плате и коммунальным платежам по квартире или жилому дому, передаваемых в залог (либо копии квитанций об оплате)	копия*
10	Отчет об оценке жилого помещения, произведенный независимым оценщиком (аккредитованным кредитной организацией)	оригинал
11	Справка о регистрации лиц, проживающих в Квартире или жилом доме (выписка из домовой книги) – срок действия 30 дней	копия*
12	Разрешения органов опеки и попечительства на сделку купли-продажи (при наличии несовершеннолетних детей в семье продавца или иных недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц, зарегистрированных по адресу передаваемых в залог квартиры или жилого дома)	копия*
13	Справка из налогового органа об уплате налога на имущество в случае, если жилое помещение (жилой дом с земельным участком) было получено продавцом в собственность на основании договора дарения или свидетельства о праве на наследство	копия*

**Примечания:**

1. Кредитор для принятия решения о предоставлении ипотечного кредита имеет право запросить иные документы по предмету ипотеки помимо вышеперечисленных.
2. Документы, отмеченные (\*), предоставляются кредитору в виде копии и оригиналов (для сверки копии с оригиналом и заверения копии сотрудником кредитора) либо в виде нотариально заверенных копий.
3. Продавец – юридическое лицо дополнительно предоставляет:
  - 1) учредительные документы;
  - 2) свидетельство о присвоении ИНН;
  - 3) свидетельство о присвоении ОГРН;

- 4) выписку из ЕГРЮЛ (срок действия – 30 дней);
- 5) документ, подтверждающий полномочия представителя продавца;
- 6) решение о совершении крупной сделки/сделки с заинтересованностью.

**Перечень документов, предоставляемых участником НИС для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого помещения с использованием ипотечного кредита**

**I. Для получения ЦЖЗ:**

- 1) подписанный со стороны участника НИС договор ЦЖЗ, оформленный в соответствии с типовой формой договора ЦЖЗ, утвержденной приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465 (в 3 экз.);
- 2) заверенная кредитором копия договора ипотечного кредита, оформленного с учетом требований пункта 30 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.), с приложением графика погашения ипотечного кредита;
- 3) заверенная кредитной организацией, в которой участником открыт банковский счет, копия договора банковского счета участника, открытого для операций со средствами ЦЖЗ и содержащего условия о порядке возврата Учреждению средств ЦЖЗ без распоряжения клиента (участника) в случаях, предусмотренных Правилами;
- 4) отчет об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности;
- 5) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником НИС.

**II. После государственной регистрации права собственности:**

- 1) копия договора купли-продажи жилого помещения с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации ипотеки в силу закона;
- 2) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенное жилое помещение, содержащая ограничения (обременения) прав на жилое помещение в пользу кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;
- 3) заверенная кредитором копия документа, подтверждающего фактическую дату предоставления участнику ипотечного кредита, сумму кредита и рассчитанный с учетом фактической даты выдачи кредита график погашения ипотечного кредита.

**Перечень документов, предоставляемых участником НИС для получения ЦЖЗ в целях погашения ипотечного кредита, предоставленного ему как единственному заемщику для приобретения жилого помещения, в том числе до наступления права на получение ЦЖЗ**

- 1) подписанный со стороны участника НИС договор ЦЖЗ, оформленный в соответствии с типовой формой договора ЦЖЗ, утвержденной приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465 (в 3 экз.);
- 2) заверенная кредитной организацией, в которой участником открыт банковский счет, копия договора банковского счета участника, открытого для операций со средствами ЦЖЗ и содержащего условия о порядке возврата Учреждению средств ЦЖЗ без распоряжения клиента (участника) в случаях, предусмотренных Правилами;
- 3) отчет об оценке рыночной стоимости приобретаемого жилого помещения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности;
- 4) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником НИС;
- 5) копия договора купли-продажи жилого помещения (жилых помещений) или копия договора участия в долевом строительстве с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации ипотеки;
- 6) заверенная кредитором копия договора ипотечного кредита;
- 7) заверенная кредитором копия дополнительного соглашения к договору ипотечного кредита, которое оформлено с учетом требований пункта 30 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.); с приложением к нему графика погашения ипотечного кредита за счет средств ЦЖЗ;
- 8) согласие кредитора-залогодержателя на заключение последующего договора об ипотеке между Учреждением и участником НИС;
- 9) последующий договор об ипотеке, оформленный в соответствии с порядком оформления ипотеки (утвержден, подписанный со стороны участника (в 3 экз.);
- 10) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенное жилое помещение, содержащая ограничения (обременения) прав на жилое помещение (жилые помещения) в пользу кредитора.



## Приложение № 11

### **Перечень документов, предоставляемых участником НИС в Учреждение для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве без использования ипотечного кредита**

#### **I. Для получения ЦЖЗ:**

- 1) подписанный со стороны участника НИС договор ЦЖЗ, оформленный в соответствии с типовой формой договора ЦЖЗ, утвержденной приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465 (в 3 экз.);
- 2) предварительный договор участия в долевом строительстве, отвечающий требованиям ст.429 Гражданского кодекса Российской Федерации и содержащий условия, предусмотренные пунктом 53 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.);
- 3) копия паспорта гражданина РФ, являющегося участником НИС;
- 4) заверенная застройщиком копия разрешения на строительство;
- 5) 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.

#### **II. После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве:**

- 1) зарегистрированный договор участия в долевом строительстве, оформленный с учетом пункта 53 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.);
- 2) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая запись о государственной регистрации залога прав требования участника в силу закона в пользу Российской Федерации в лице Учреждения.

#### **III. После передачи застройщиком и принятия участником жилого помещения:**

- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенное жилое помещение, содержащая ограничения (обременения) прав на жилое помещение в пользу Российской Федерации в лице Учреждения.

**Перечень документов, предоставляемых участником НИС для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с использованием ипотечного кредита**

**I. Для получения ЦЖЗ:**

- 1) подписанный со стороны участника НИС договор ЦЖЗ, оформленный в соответствии с типовой формой договора ЦЖЗ, утвержденной приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465 (в 3 экз.);
- 2) предварительный договор участия в долевом строительстве, отвечающий требованиям статьи 429 Гражданского Кодекса Российской Федерации и содержащий условия, предусмотренные пунктом 53 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.);
- 3) заверенная кредитной организацией копия договора банковского счета участника, содержащего условия о порядке возврата уполномоченному органу целевого жилищного займа без распоряжения клиента (участника) в случаях, предусмотренных Правилами;
- 4) заверенная кредитором копия договора ипотечного кредита, оформленного с учетом требований пункта 30 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.), с приложением к нему графика погашения ипотечного кредита;
- 5) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником НИС;
- 6) заверенная застройщиком копия разрешения на строительство;
- 7) 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.

**II. После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве:**

- 1) копия договора участия в долевом строительстве, оформленного с учетом требований пункта 53 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.), с отметкой о регистрации залога прав требования участника;
- 2) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации залога прав требования участника в силу закона в пользу кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;
- 3) заверенная кредитором копия документа, подтверждающего фактическую дату предоставления участнику ипотечного кредита, сумму кредита и рассчитанный с учетом фактической даты выдачи кредита график погашения ипотечного кредита.

**III. После государственной регистрации права собственности на жилое помещение:**

- 1) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенное жилое помещение, содержащая ограничения (обременения) прав на жилое помещение в пользу кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения.

## Приложение № 13

### **Перечень документов, предоставляемых участником НИС в целях получения ЦЖЗ для погашения ипотечного кредита, предоставленного ему как единственному заемщику для приобретения жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, в том числе до наступления права на получение ЦЖЗ**

- 1) подписанный со стороны участника НИС договор ЦЖЗ, оформленный в соответствии с типовой формой договора ЦЖЗ, утвержденной приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465 (в 3 экз.);
- 2) заверенная кредитной организацией копия договора банковского счета участника, содержащего условия о порядке возврата уполномоченному органу целевого жилищного займа без распоряжения клиента (участника) в случаях, предусмотренных Правилами;
- 3) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником;
- 4) заверенная застройщиком копия разрешения на строительство;
- 5) 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;
- 6) заверенная застройщиком копия зарегистрированного в установленном порядке договора участия в долевом строительстве, оформленного с учетом требований пункта 53 Правил утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.);
- 7) последующий договор залога прав требования, оформленный в соответствии с порядком оформления ипотеки, подписанный со стороны участника НИС (в 3 экз.);
- 8) согласие кредитора-залогодержателя прав требования на заключение последующего договора залога прав требования между Учреждением и участником НИС;
- 9) заверенная кредитором копия договора ипотечного кредита;
- 10) заверенная кредитором копия дополнительного соглашения к договору ипотечного кредита, оформленному с учетом требований пункта 30 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.), с приложением графика погашения ипотечного кредита за счет средств ЦЖЗ.

**Перечень документов, предоставляемых участником НИС в Учреждение для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого дома с земельным участком без использования ипотечного кредита**

**I. 1. В случае если продавцом жилого помещения выступает гражданин Российской Федерации:**

- 1) подписанный со стороны участника договор ЦЖЗ, оформленный в соответствии с типовой формой договора ЦЖЗ, утвержденной приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465 (в 3 экз.);
- 2) отчет об оценке рыночной стоимости жилого дома и земельного участка, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- 3) предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, отвечающий требованиям статьи 429 Гражданского Кодекса Российской Федерации и содержащий условие, что оплата стоимости (части стоимости) приобретаемого участником жилого дома с земельным участком производится путем перечисления Учреждением средств ЦЖЗ, предоставляемого участнику, на банковский счет продавца, указанный в этом договоре, после регистрации права собственности участника на приобретаемое жилое помещение;
- 4) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником;
- 5) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося продавцом жилого дома и земельного участка;
- 6) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретаемые жилой дом и земельный участок, подготовленная не позднее чем за 30 дней до дня ее представления, в которой не содержатся ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписок о правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении жилого дома и земельного участка, отметки о возражении в отношении зарегистрированного права на жилой дом и земельный участок;
- 7) копия кадастрового паспорта приобретаемого жилого дома с поэтажным планом и экспликацией;
- 8) документы государственного кадастрового учета с указанием категории и разрешенного использования приобретаемого земельного участка;
- 9) документ (документы), подтверждающий отсутствие задолженности по оплате коммунальных услуг в отношении приобретаемого жилого дома;
- 10) выписка из домовой книги приобретаемого жилого дома;
- 11) нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) продавца (продавцов) на отчуждение жилого дома и земельного участка или документ, подтверждающий отсутствие необходимости представления согласия супруга (супруги) на отчуждение жилого дома и земельного участка;
- 12) нотариально удостоверенная копия разрешения органа опеки и попечительства на совершение продавцом (продавцами) сделки по отчуждению жилого дома при наличии проживающих в приобретаемом жилом доме находящихся под опекой или попечительством членов семьи собственника этого жилого дома либо оставшихся без родительского попечения несовершеннолетних членов семьи собственника.

**I. 2. В случае если продавцом жилого дома и земельного участка выступает юридическое лицо для получения целевого жилищного займа участник представляет документы, указанные в подпунктах «1» – «4» и «6» – «10» раздела I, а также следующие документы:**

- 1) нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица;
- 2) выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, подготовленная не позднее чем за 30 дней до дня ее представления;

3) документы, подтверждающие полномочия представителя продавца на совершение сделки.

**II. После государственной регистрации права собственности на жилое помещение участник представляет в Учреждение:**

1) договор купли-продажи жилого дома и земельного участка с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о регистрации ипотеки в силу закона в пользу Российской Федерации. При этом договор купли-продажи должен содержать условие, что оплата стоимости (части стоимости) приобретаемого участником жилого дома и земельного участка производится путем перечисления Учреждением средств ЦЖЗ, предоставляемого участнику, на банковский счет продавца, указанный в этом договоре, после регистрации права собственности участника на приобретаемые жилой дом и земельный участок.

2) выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенные жилой дом и земельный участок, содержащие ограничения (обременения) прав на жилой дом и земельный участок в пользу Российской Федерации в лице Учреждения.

**Перечень документов, предоставляемых участником НИС в Учреждение для получения ЦЖЗ в целях приобретения жилого дома с земельным участком с использованием ипотечного кредита**

**I. Для получения ЦЖЗ:**

1) подписанный со стороны участника НИС проект договора ЦЖЗ, оформленный в соответствии с типовой формой договора ЦЖЗ, утвержденной приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465 (в 3 экз.);

2) заверенная кредитором копия договора ипотечного кредита, оформленного с учетом требований пункта 30 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.), с приложением графика погашения ипотечного кредита;

3) заверенная кредитной организацией копия договора банковского счета участника, содержащего условия о порядке возврата уполномоченному органу средств ЦЖЗ без распоряжения клиента (участника) в случаях, предусмотренных Правилами;

4) отчет об оценке рыночной стоимости приобретаемых жилого дома и земельного участка, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

5) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником НИС.

**II. После государственной регистрации права собственности на жилой дом и земельный участок:**

1) копия договора купли-продажи жилого дома и земельного участка с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации ипотеки в силу закона;

2) выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенные жилой дом и земельный участок, содержащие ограничения (обременения) прав на жилой дом и земельный участок в пользу кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения;

3) заверенная кредитором копия документа, подтверждающего фактическую дату предоставления участнику ипотечного кредита, сумму кредита (копия данного документа представляется только в Учреждение) и скорректированный с учетом фактической даты выдачи кредита график погашения ипотечного кредита.

**Перечень документов, предоставляемых участником НИС в Учреждение для получения ЦЖЗ в целях погашения ипотечного кредита, предоставленного ему как единственному заемщику для приобретения жилого дома с земельным участком, в том числе до наступления права на получение ЦЖЗ**

- 1) подписанный со стороны участника проект договора ЦЖЗ, оформленный в соответствии с типовой формой договора ЦЖЗ, утвержденной приказом Министра обороны Российской Федерации от 18 апреля 2011 г. № 465 (в 3 экз.);
- 2) заверенная кредитной организацией копия договора банковского счета участника, содержащего условия о порядке возврата уполномоченному органу ЦЖЗ без распоряжения клиента (участника) в случаях, предусмотренных Правилами;
- 3) отчет об оценке рыночной стоимости приобретаемых жилого дома и земельного участка, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- 4) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником НИС;
- 5) копия договора купли-продажи жилого дома и земельного участка с регистрационными надписями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации ипотеки;
- 6) заверенная кредитором копия договора ипотечного кредита;
- 7) заверенная кредитором копия дополнительного соглашения к договору ипотечного кредита, оформленного с учетом требований пункта 30 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.), с приложением графика погашения ипотечного кредита за счет средств ЦЖЗ;
- 8) согласие кредитора-залогодержателя на заключение последующего договора об ипотеке между Учреждением и участником НИС;
- 9) последующий договор об ипотеке, оформленный в соответствии с порядком оформления ипотеки, подписанный со стороны участника (в 3 экз.);
- 10) выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенные жилой дом и земельный участок, содержащая сведения о наличии ограничений (обременений) прав на жилой дом и земельный участок в пользу кредитора.

## Приложение № 17

### **Перечень документов, представляемых участником НИС в Учреждение для возобновления погашения ипотечного кредита за счет средств ЦЖЗ в случае поступления участника на военную службу из запаса**

- 1) заявление о возобновлении предоставления средств по договору ЦЖЗ для погашения обязательств по ипотечному кредиту;
- 2) копия паспорта гражданина Российской Федерации, являющегося участником;
- 3) заверенная кредитором копия договора ипотечного кредита;
- 4) заверенная кредитором копия дополнительного соглашения к договору ипотечного кредита, оформленная с учетом требований пункта 30 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370 (в редакции от 26 декабря 2014 г.), с приложением графика погашения ипотечного кредита за счет средств ЦЖЗ;
- 5) заверенная кредитной организацией копия договора банковского счета участника;
- 6) выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на приобретенное жилое помещение (жилые помещения), содержащая ограничения (обременения) прав на жилое помещение (жилые помещения) в пользу кредитора и Российской Федерации в лице Учреждения.



## Приложение № 18

### **Перечень документов, предоставляемых в Учреждение после принятия членом семьи участника, исключенного из списков личного состава воинской части в связи с гибелью или смертью, обязательств по погашению кредита за счет накоплений, учтенных на его ИИС**

- 1) справка о членах семьи, указанных в личном деле участника ИИС, выданная в воинской части по последнему месту его службы или в военкомате;
- 2) копия паспорта члена семьи, принявшего на себя обязательства участника по ипотечному кредиту, полученному с использованием ЦЖЗ;
- 3) нотариально удостоверенная копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на жилое помещение (жилые помещения), оформленного на члена семьи;
- 4) заверенная кредитором копия дополнительного соглашения к кредитному договору (договору займа), оформленного на члена семьи;
- 5) заверенная кредитной организацией копия договора банковского счета, открытого члену семьи для погашения ипотечного кредита за счет накоплений для жилищного обеспечения, учтенных на именном накопительном счете участника;
- 6) заявление члена семьи о погашении ипотечного кредита.