

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/vkr/365173>

Тип работы: ВКР (Выпускная квалификационная работа)

Предмет: Гражданское право

Введение

Глава 1 Теоретические основы организации ипотечного кредитования для военнослужащих

1.1 Сущность ипотечного кредитования военнослужащих на современном этапе в России

1.2 Механизм предоставления ипотечных кредитов для военнослужащих

Глава 2 Актуальные проблемы жилищного обеспечения военнослужащих в России

2.1 Современное состояние рынка ипотечного кредитования военнослужащих

2.2. Проблемы, связанные с реализацией подпрограммы «Государственные жилищные сертификаты» и накопительно-ипотечной системы

2.3. Перспективы развития ипотечного кредитования военнослужащих

Заключение

Одной из главных задач, которую государство обязано выполнять согласно Конституции РФ, является помощь гражданам в получении жилья. Это важная часть социальной политики России, которая осуществляется с помощью финансирования. С момента образования Российской Федерации как независимого государства с новым экономическим укладом, продолжается работа по созданию новых финансово-правовых механизмов для обеспечения населения жильем.

Отдельного внимания заслуживает вопрос обеспечения жильем такой категории граждан, как военнослужащие.

Необходимо разобраться с основными понятиями.

Ипотека (гр. *hypoteke* - залог, заклад) представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора (залогодержателя) к должнику (залогодателю). Существуют и другие понятия ипотеки.

Ипотека - это кредит, полученный под залог недвижимости.

Ипотека - это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости.

Ипотека - это вид залога недвижимого имущества (земли, предприятий, сооружений, зданий, других объектов, непосредственно связанных с землей) с целью получения денежной ссуды.

Широкая интерпретация понятия ипотеки рассматривает ее и как способ получения кредита под залог недвижимости, и как способ получения кредита для покупки недвижимости. Термин "ипотека" ("чистая ипотека") следует рассматривать как способ обеспечения обязательств, когда предметом залога служит недвижимое имущество. Если кредит выдается на приобретение жилья, используется термин "ипотечное (жилищное) кредитование". Для некоторых случаев употребим термин "смешанная ипотека", когда заемщик берет кредит в банке под залог уже имеющегося жилья для приобретения нового. Таким образом, жилищное кредитование и смешанная ипотека - это формы кредитования с той лишь разницей, что в первом случае в качестве обеспечения по такому ипотечному кредиту может выступать как залог, так и поручительство, а во втором случае - только залог недвижимости.

Исходя из изложенного, можно определить ипотеку как один из способов обеспечения обязательств, который представляет собой договор между залогодателем и кредитором залогодержателем, по которому переданное в залог имущество выступает обеспечением самого долга, и за счет него кредитор вправе удовлетворить свои требования в случае неисполнения обязательств.

Ипотечный кредит - это денежные средства, предоставляемые банком клиенту в займы под залог недвижимости. За пользование предоставленным кредитом клиент должен заплатить банку проценты, а также ежемесячно производить возврат заемных средств в сроки, установленные кредитным договором.

Ипотечный кредит обычно выдается на длительный срок.

В соответствии с Федеральным законом № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 (в ред. от 20.10.2022) ипотечный кредит предоставляется банками на территории Российской Федерации юридическим и физическим лицам на строительство (реконструкцию) жилья, обустройство земельных участков, а также на приобретение жилья при условии залога недвижимого имущества.

Ипотечный кредит имеет четкое целевое назначение финансирования приобретения, постройки и перепланировки жилых и производственных помещений, а также освоения земельных участков. Особенность ипотечного кредита залогом для его предоставления может выступать и недвижимость, на покупку которой он берется.

Юридической и экономической предпосылкой возникновения ипотечного кредита является наличие развитой системы права частной собственности на недвижимость и на землю. Без частной собственности на землю и институционального обеспечения ее купли-продажи, широкое развитие ипотечного кредита невозможно.

Ипотечное кредитование рассматривается как инструмент реализации следующих функций:

- реализация конституционных прав граждан на жилье;
- регулирование темпов развития экономики страны и ее отдельных отраслей;
- "перелив" капитала и привлечение инвестиций в сферу материального производства;
- страхование рисков и обеспечение гарантий возврата заемных средств;
- стимулирование сбыта (оборота) недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;
- формирование фиктивного капитала в виде закладных и производных ценных бумаг.

Особенности ипотечного кредитования:

- ипотекой признается залог имущества, непосредственно связанного с землей: либо земельный участок - при наличии в стране собственности на землю, либо какие-то объекты недвижимости (здания, сооружения, жилые дома);
- долгосрочный характер ипотечного кредита (20-30 лет);
- заложенное имущество на период действия ипотеки остается у должника;
- заложено может быть только то имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения;
- законодательной базой ипотечного кредитования является залоговое право, на основе которого оформляется договор ипотеки и осуществляется распродажа перешедшего к кредитору имущества;
- развитие ипотечного кредитования предполагает наличие рынка недвижимости и развитого института ее оценки.

В настоящее время коммерческие банки России могут предоставлять три вида жилищных ипотечных кредитов:

- а) земельный кредит краткосрочный или долгосрочный кредит, предоставляемый заемщикам на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство;
- б) строительный кредит краткосрочный кредит на строительство (реконструкцию) жилья, предоставляемый для финансирования строительных работ;
- в) кредит на приобретение жилья долгосрочный кредит для приобретения жилья.

Основными документами, определяющими взаимоотношения банка и заемщика при предоставлении ссуды, являются кредитный договор и договор о залоге (об ипотеке).

Кредитные условия жилищного кредитования устанавливаются банком по согласованию с заемщиком. При этом возможно использование плавающей процентной ставки, индексирование суммы основного долга, отсрочка платежей заемщика:

В качестве гарантии (поручительства) погашения предоставляемых банками жилищных кредитов для физических лиц предусматривается использование поручительств одного или более граждан, страховой компании и других юридических лиц.

Заложенное имущество подлежит обязательному страхованию от рисков утраты и повреждения в размерах, покрывающих возможные убытки банка при наступлении страхового случая и неисполнения заемщиком обязательств перед банком.

Итак, коммерческие банки России могут предоставлять три вида жилищных ипотечных кредитов на цели приобретения готового жилья, как на первичном (вновь построенного жилья, продаваемого застройщиками), так и на вторичном (уже находившегося в частной собственности жилья) рынке: земельный кредит, строительный кредит и кредит на приобретение жилья.

Популярность ипотечного кредитования продолжает оставаться на высоком уровне, цены на жилье продолжают расти, что приводит к увеличению числа желающих приобрести недвижимость в ипотеку. Это является проблемой для большей части населения и негативно сказывается на экономике и социальных аспектах. Кроме того, продукт «предоставление кредита под залог недвижимости» также популярен на рынке. Национальное социологическое агентство выявило рост количества желающих приобрести

недвижимость в ипотеку, однако только каждый десятый из желающих берет ипотечный кредит. В этой связи, продукт «предоставление кредита под залог недвижимости» остается востребованным на рынке. Вместе с тем, такие негативные процессы, как распространение новой коронавирусной инфекции COVID-19 в России в 2020г., начатая в 2022г. специальная военная операция, ухудшение финансово-экономической ситуации в стране существенным образом влияют на возможности граждан воспользоваться ипотекой для приобретения жилья.

В связи с чем большей популярностью стали пользоваться специальные, льготные программы ипотечного кредитования, в том числе речь идет и о военной ипотеке.

Законодательство о военной ипотеке состоит из довольно обширного массива нормативных правовых актов, в который включены помимо конституции и законов федерального уровня, множество подзаконных нормативно-правовых актов разноразовного характера, которое можно подразделить на источники общего и специального характера. К числу первых относятся нормативные правовые акты, регулирующие те или иные вопросы, связанные с ипотекой вообще, а к числу вторых- непосредственно с ипотекой для военнослужащих.

Так, Конституция России в ст. 7 указывает, что Российская Федерация - социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Согласно п. «к» ст. 72 Конституции РФ жилищное законодательство находится в совместном ведении РФ и ее субъектов.

Гражданский кодекс России устанавливает нормы о понятии недвижимого имущества (ст. 130), государственной регистрации недвижимости (ст. 131); общие положения о залоге (ст. ст. 334-356), общие положения о договоре (ст. ст. 420-453) , нормы, регламентирующие договорные конструкции кредитного договора (ст. ст. 819-820); договора страхования (ст. 927-970) [3], и др;

Налоговый кодекс РФ – регламентирует вопросы, касающиеся размеров государственной пошлины по ипотеке (ст. 333.16.- 333.41), имущественных налоговых вычетов по ипотеке (ст. 220) и др. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" установил, что ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом. Устанавливается, что закладная является ценной бумагой. Закон вводит специальные нормы ипотеки жилых домов и квартир. Устанавливается, что договор об ипотеке, предметом которой являются жилой дом или квартира, находящиеся в собственности гражданина, не может быть заключен через представителя, за исключением случаев, когда собственником является несовершеннолетний или недееспособный гражданин.

Федеральный закон от 13.07.2015 (в ред. 14.04.2023) N 218-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" устанавливает порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Специальное законодательство о военной ипотеке также включает специальный закон федерального уровня и подзаконные нормативные акты.

Таким специальным законом является Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих", предметом правового регулирования которого являются отношения, связанные с формированием, особенностями инвестирования и использования средств для жилищного обеспечения военнослужащих с целью государственной поддержки жилищного обеспечения военнослужащих путем формирования жилищных накоплений за счет средств федерального бюджета и поддержания платежеспособности военнослужащих при ипотечном жилищном кредитовании. Этим законом определены военнослужащие-участники накопительно-ипотечной системы, установлены их права и обязанности. Документ установил возможность приобретения военнослужащим жилья в собственность с использованием инструментов ипотечного кредитования в любое время по истечении трех лет участия в накопительно-ипотечной системе, не дожидаясь окончания срока службы, а также выбора месторасположения и размера жилья. Кроме того, данным нормативно-правовым актом регулируются вопросы формирования жилищных накоплений, принципы их размещения и инвестирования, полномочий Правительства Российской Федерации, федеральных органов исполнительной власти, участвующих в организации деятельности накопительно-ипотечной системы, уполномоченного федерального органа, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Указ Президента РФ от 20.04.2005 N 449 "Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих" установил, что за военнослужащими, назначенными с их согласия в

Федеральное управление накопительно-ипотечной системы на должности с меньшими должностными окладами, сохраняются должностные оклады по ранее замещаемым должностям на время службы в новых должностях - до возникновения у них права на получение должностных окладов большего размера и дополнительные выплаты - на период службы в управлении.

Постановлениями Правительства определен конкретный порядок функционирования накопительно-ипотечной системы (НИС), ведения и закрытия накопительных счетов, а также приобретения жилья военнослужащими. Так, Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2008 г. № 370(1028) [8] установлен порядок приобретения жилья на вторичном рынке и в новостройке, а также дома с земельным участком; Постановлением Правительства РФ от 7 ноября 2005 г. № 655 [9] регламентирован порядок ведения именных накопительных счетов и предоставления информации об их состоянии, порядок формирования накоплений и их использования; Постановлением Правительства РФ от 17.11.2005 № 686 [10] урегулированы порядки дополнительных выплат; Постановлением Правительства РФ от 21 февраля 2005 г. [11] утверждены Правила формирования и ведения реестра военнослужащих Минобороны и ФОИВ, в которых предусмотрена военная служба. Важное значение имеет Постановление Правительства РФ от 8 ноября 2005 г. № 666 [12] установлено, что Минобороны России осуществляет функции по нормативно-правовому регулированию и государственному контролю (надзору) в сфере отношений по формированию и использованию накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих - участников накопительно-ипотечной системы, ФСФР России - в сфере отношений по инвестированию накоплений для жилищного обеспечения указанных военнослужащих.

Среди подзаконных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы военной ипотеки военнослужащих необходимо выделить Приказы Министерства обороны России (Минобороны): Приказ Министра обороны РФ от 08.06.2005 N 225 (ред. от 16.06.2016) [13] устанавливает перечень документов, 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, устанавливает порядок внесения изменений в регистрационный номер участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих; Приказом Минобороны от 20 февраля 2006 г. N 77 [14] установлен порядок производства в Вооруженных Силах РФ выплат денежных средств, дополняющих накопления для жилищного обеспечения, отмечено, что для получения денежных средств указанные лица должны подать заявление (рапорт) и документы, перечень которых определен этим нормативно-правовым актом. Данные источники имеют вспомогательное значение и регулируют регистрационный и документационный порядок контроля за участниками НИС.

Ряд приказов Минобороны посвящена вопросам информационного характера и регистрации соответствующей информации в сфере военной ипотеки. Так, Приказом Министра обороны РФ от 16.06.2006 г. N 225 [15] урегулирован порядок предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации информации о состоянии их именных накопительных счетов, а Приказ Минобороны РФ от 30 января 2009 г. N 30 [16] установил порядок формирования и ведения реестра участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации. В свою очередь, Приказом Минобороны РФ от 26 августа 2009 г. N 909 [17] установлен порядок подготовки сведений о лицах, имеющих право на использование накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации и изъявивших желание реализовать это право.

Поскольку предоставление военной ипотеки имеет свои тонкости применительно к военнослужащим, это отражается и на особенностях соответствующих договорных конструкций, унификация и закрепление требований к которым оформлено Приказом Минобороны РФ от 18 апреля 2011 г. N 465[18]. Данным подзаконным актом утверждены типовые договоры, необходимые для предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов. Речь идет о договорах целевого жилищного займа, предоставляемого для приобретения жилья под его залог; для погашения первоначального взноса при получении ипотечного кредита и обязательств по нему; для погашения обязательств по договору ипотечного кредита, предоставленного участнику как единственному заемщику до наступления у него права получить целевой жилищный заем. Вышеназванным документом утвержден порядок оформления ипотеки в отношении участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

Таким образом, специфика законодательства о военной ипотеке в том, что оно представлено как общими нормативными правовыми актами, так и актами, содержащими специальные нормативные правила,

которыми урегулированы особенности военной ипотеки. Среди последних значительную часть составляют подзаконные нормативные правовые акты - приказы Министерства обороны РФ – залогодержателя по военной ипотеке. Специальные нормативные акты о военной ипотеке применяются в приоритетном порядке при отсутствии общих норм или при возникновении конкуренции с ними.

1.2 Механизм предоставления ипотечных кредитов для военнослужащих

Механизм предоставления ипотечных кредитов для военнослужащих является важным инструментом для обеспечения жильем семей военных.

Если сравнивать ранее существовавшую систему жилищного обеспечения с накопительно-ипотечной системой, то последняя имеет ряд существенных изменений:

- для включения в реестр не требуется признания военнослужащего нуждающимся в жилом помещении, не учитывается также наличие у него или членов его семьи жилья (в том числе в собственности);
- целевой жилищный заем для приобретения жилья предоставляется военнослужащему уже по истечении трех лет его участия в системе, не дожидаясь окончания срока военной службы;
- жилье, приобретенное с использованием целевого жилищного займа, оформляется в собственность военнослужащего и может использоваться для проживания членов его семьи или сдаваться в поднаем. При этом до наступления у военнослужащего права на использование накоплений квартира будет находиться в залоге у Российской Федерации;
- место приобретения жилья определяет сам военнослужащий, оно может быть, как по месту прохождения военной службы, так и в любом другом населенном пункте РФ;
- за военнослужащим сохраняется право на обеспечение служебным жильем на весь срок службы, за исключением случаев, когда он приобретает жилье по месту прохождения службы. В случае его перевода в другой населенный пункт он обеспечивается служебным жильем по действующим нормам;
- после возникновения права на использование накоплений с именного счета денежные средства могут быть потрачены военнослужащим на иные, кроме покупки жилья, цели.

Новая система предоставляет военнослужащим два варианта приобретения собственного жилья:

- по истечении трех лет участия в НИС купить квартиру с использованием ЦЖЗ и кредитных средств, в том числе по договору участия в долевом строительстве;
- продолжать накапливать средства на именном счете до получения права использовать эти накопления для приобретения квартиры после окончания военной службы.

Приобретение жилья с использованием ипотечного кредита дает следующие преимущества:

- военнослужащий становится собственником своей квартиры уже сегодня;
- погашение обязательств по кредиту за счет средств, начисляемых на именной накопительный счет, берет на себя государство;
- стоимость купленной квартиры будет пропорционально увеличиваться по мере удорожания жилья.

Другие социальные гарантии:

- размер накопительного взноса ежегодно индексируется с учетом уровня инфляции;
- участники НИС и члены их семей имеют право на выплаты, дополняющие накопления для жилищного обеспечения, в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»;
- в случае гибели или смерти участника НИС члены его семьи имеют право:
 - на получение накоплений с его именного счета;
 - на продолжение погашения ипотечного кредита за счет средств, перечисляемых на его именной накопительный счет.

-

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/vkr/365173>