

Дата поступления рукописи в редакцию: 22.05.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 02.06.2025 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-5-699-703

ШЕСТАК Виктор Анатольевич,
доктор юридических наук, доцент,
профессор кафедры криминалистики
Московской академии Следственного комитета
Российской Федерации имени А.Я. Сухарева,
e-mail: viktor_shestak@mail.ru

ТИХОНЕНКО Александр Евгеньевич,
военнослужащий, Министерство обороны
Российской Федерации,
e-mail: tihonenko1922@mail.ru

ИЗМЕНЕНИЯ В РЕАЛИЗАЦИИ НАКОПИТЕЛЬНО-ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЛЬЕМ ВОЕННОСЛУЖАЩИХ В СВЯЗИ С ПРОВЕДЕНИЕМ СПЕЦИАЛЬНОЙ ВОЕННОЙ ОПЕРАЦИИ

Аннотация. В работе рассмотрены условия обеспечения военнослужащих жилыми помещениями по накопительно-ипотечной системе. Исследуются изменения в действующем законодательстве по вопросам жилищного обеспечения военнослужащих, принятым в связи с проведением специальной военной операции. Авторами выявлены проблемные вопросы военной ипотеки и предложены пути по их решению в современных условиях.

Ключевые слова: специальная военная операция, накопительно-ипотечная система, жилищное обеспечение военнослужащих, участники боевых действий.

SHESTAK Viktor Anatolyevich,
Doctor of Juridical Science, Associate Professor,
Professor of the Department of Criminalistics,
A. Ya. Sukharev Moscow Academy
of the Investigative Committee of the Russian Federation

TIKHONENKO Aleksandr Evgenievich,
Military personnel, The Ministry of Defense
of the Russian Federation

THE CHANGES IN THE IMPLEMENTATION OF THE FUNDED MORTGAGE HOUSING SYSTEM FOR MILITARY PERSONNEL IN CONNECTION WITH A SPECIAL MILITARY OPERATION

Annotation. The paper considers the conditions for providing military personnel with living quarters under the accumulative mortgage system. The article examines changes in the current legislation on housing for military personnel, adopted in connection with a special military operation. The authors have identified problematic issues of military mortgages and proposed ways to solve them in modern conditions.

Key words: special military operation, accumulative mortgage system, housing provision for military personnel, participants in hostilities.

В целях обеспечения военнослужащих Вооруженных сил Российской Федерации (далее – ВС РФ), граждан, уволенных с военной службы и членов их семей жилыми

помещениями действует накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения (далее – НИС). Правовое регулирование института НИС осуществляется в соответствии с требованиями норм,

содержащихся в следующих нормативных правовых актах: Конституции Российской Федерации¹ (далее – Конституция), Федеральном законе от 27 ноября 2023 г. № 540-ФЗ «О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов»² (далее – Закон о бюджете), Федеральном законе от 7 октября 2022 г. № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»³ (далее – Закон об особенностях) Федеральном законе от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»⁴ (далее – Закон о НИС), Федеральном законе от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих»⁵ (далее – Закон о статусе военнослужащих) и других.

Президент Российской Федерации 24 февраля 2022 года на основании Постановления Совета Федерации Федерального Собрания РФ от 22 февраля 2022 г. № 35-СФ «Об использовании Вооруженных Сил Российской Федерации за пределами территории Российской Федерации»⁶ принял решение о проведении ВС РФ специальной

военной операции (далее – СВО). В законодательные акты, регулирующие вопросы обеспечения военнослужащих, граждан, уволенных с военной службы и членов их семей, жилыми помещениями были внесены изменения, предусматривающие дополнительные права и льготный порядок участия в НИС. Кроме того, в ходе выступления Президент России отметил, что защита прав участников специальной военной операции имеет первостепенное значение, а жилищное обеспечение военнослужащих является важным видом их довольствия. Вместе с тем в современных условиях институт военной ипотеки претерпевает определенную нехватку: выделяемой государством суммы для приобретения жилья в центральных регионах страны, средств для первоначального взноса по договору займа, суммы для осуществления ежемесячного платежа, а также имеются законодательное ограничение возможности вложения военнослужащим собственных средств с целью улучшения качества приобретаемого жилья.

Так, нормой статьи 40 Конституции установлена категория лиц, обладающая правом на льготное приобретение жилья, предоставляемого бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов. В соответствии с частью 3 статьи 40 Конституции к данной категории лиц относятся военнослужащие, военные судьи, сотрудники территориальных и военных следственных органов, работники территориальных и военных прокуратур. При этом Законом о статусе военнослужащих установлены особенности правового статуса военнослужащих, закреплены основополагающие принципы обеспечения указанных лиц жилыми помещениями. Согласно статье 15 названного закона государством гарантируется предоставление военнослужащим денежных средств для приобретения или строительства жилых помещений.

Принятый 20 августа 2004 года ФЗ о НИС регулирует основные вопросы обеспечения военнослужащих жильем. Статьей 12 названного закона закреплены права членов семьи, лиц, находящихся у военнослужащего на иждивении, на обеспечение жильем в случае исключения военнослужащего из списков личного состава части по причине гибели, смерти, безвестного отсутствия или признания умершим. Частью 1 данной нормы установлен закрытый перечень лиц, обладающих правом на жилищное обеспечение в случае гибели или пропажи военнослужащего. К данной категории лиц относятся: супруг (супруга); несовершеннолетние дети; совершеннолетние дети, ставшие инвалидами до достиже-

– Электронный ресурс. – URL: <https://ivo.garant.ru>. (дата обращения: 31.03.2025).

¹ Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июня 2020 года // Российская газета от 4 июля 2020. № 144.

² Федеральный закон от 27 ноября 2023 г. № 540-ФЗ «О федеральном бюджете на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов». – Электронный ресурс. – URL: <https://base.garant.ru/408079281/> (дата обращения: 31.03.2025).

³ Федеральный закон от 7 октября 2022 г. № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – Электронный ресурс. – URL: <https://base.garant.ru/405396257/> (дата обращения: 31.03.2025).

⁴ Федеральный закон от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». – Электронный ресурс. – URL: <https://base.garant.ru/12136616/> (дата обращения: 31.03.2025).

⁵ Федеральный закон от 27 мая 1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих». – Электронный ресурс. – URL: <https://base.garant.ru/178792/> (дата обращения: 31.03.2025).

⁶ Постановление Совета Федерации Федерального Собрания РФ от 22 февраля 2022 г. № 35-СФ «Об использовании Вооруженных Сил Российской Федерации за пределами территории Российской Федерации».

ния ими возраста 18 лет; дети до достижения возраста 23 лет, обучающиеся в образовательных организациях; лица, находящиеся на иждивении у военнослужащего. В части 1.1. анализируемой нормы предусмотрена возможность получения накопленных погибшим (пропавшим) военнослужащим средств указанной выше категорией лиц. На основании части 2 статьи целевой жилищный заем погибшего (пропавшего) военнослужащего погашается за счет государственного бюджета и не подлежит возврату со стороны членов семьи или иждивенцев погибшего военнослужащего.

Нормой статьи 14 ФЗ о НИС установлены общий и специальные порядки заключения военнослужащим договора целевого займа с уполномоченным федеральным органом. Для реализации данного права на общих основаниях военнослужащему необходимо выполнить два условия. Первым условием является соблюдение цели жилищного займа (исключительно для приобретения жилого помещения или жилых помещений, земельного участка под приобретаемым жилым домом и др). Вторым обязательным условием для внесения денежных средств в качестве первоначального взноса является факт участия в системе НИС не менее чем 3 года.

На участников боевых действий при реализации института военной ипотеки распространяются особые льготы. Вступление указанной категории военнослужащих в правоотношения по обеспечению жильем регулируется в соответствии с правилами, установленными частью 1.2. статьи 14 ФЗ о НИС. Для участия в НИС на льготных основаниях необходимо быть участником боевых действий, которые происходили как на территории РФ, так и за ее пределами. В случае наличия данного основания военнослужащий имеет право на заключение с уполномоченным федеральным органом договора жилищного займа с момента включения в реестр участников накопительно-ипотечной системы.

Особое значение для исследуемой темы имеют комплексные поправки к ФЗ о НИС «О повышении эффективности реализации военнослужащими прав на жилищное обеспечение в рамках накопительно-ипотечной системы»¹, принятые Государственной думой Российской Федерации 27 октября 2022 г. Основная цель принятых поправок – улучшение правового статуса отдельных категорий военнослужащих, в том числе и участников боевых действий. Данные изменения имеют двухзвенный характер.

¹ Законопроект Государственной Думы // Система обеспечения законодательной деятельности. – Электронный ресурс. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/17973-8> (дата обращения: 30.04.2025).

Так, первым элементом поправок является предоставление военнослужащим-участникам боевых действий возможности заключения с ФГКУ «Росвоенипотека» договора жилищного займа сразу с момента включения в НИС. Второй частью поправок установлено нововведение для военнослужащих, вступивших в отношения военной ипотеки до поступления в высшие военные учебные заведения. Поправкой закреплено, что военнослужащие, проходящие военную службу по контракту (в том числе и участники боевых действий) не имеют ограничения для участия в НИС при обучении в высших военных учебных заведениях. Военнослужащий в момент обучения в военной образовательной организации продолжает свое участие в системе военной ипотеки, а не приостанавливает реализацию своего права.

Дополнительные льготы для военнослужащих – участников СВО закреплены в специализированном акте, принятом для улучшения условий жилищного обеспечения указанной категории лиц – ФЗ об особенностях. В части 1.1 статьи 2 анализируемого документа закреплено, что кредитные обязательства военнослужащего-участника правоотношений НИС в части касающейся приобретения жилого помещения в случае гибели или признания судом умершим погашаются федеральным органом исполнительной власти, обеспечивающим функционирование системы НИС.

В информационном письме Банка России от 30.03.2023 №ИН-03-59/27² дополнительно разъяснены основания для прекращения кредитных обязательств погибшего военнослужащего-участника СВО. Так, помимо смерти или признания судом умершим, поводом для прекращения обязательств является смерть после участия в СВО, но наступившая вследствие травм, ранения или контузии, полученных при проведении СВО, а также в случае признания военнослужащего-участника инвалидом первой группы.

В приказе Министра обороны Российской Федерации от 9 октября 2018 г. № 558 «Об утверждении Стандарта предоставления ипотечного кредита (займа) участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – Стандарт)³ содержится информация о применении норм права, регулирующих

² Письмо Банка России от 30.03.2023 № ИН-03-59/27 «О разъяснениях отдельных положений законодательства Российской Федерации» // СПС Консультант-плюс. – Электронный ресурс. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_443588/ (дата обращения: 30.04.2025).

³ Приказ Министра обороны РФ от 9 октября 2018 г. № 558 «Об утверждении Стандарта предоставления ипотечного кредита (займа) участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» // СПС Гарант. – Электронный ресурс.

вопросы жилищного обеспечения военнослужащих. Так, по характеру платежа по военной ипотеке являются аннуитетными. Ипотечный кредит может предоставляться участникам накопительно-ипотечной системы в целях приобретения жилого помещения, приобретения земельного участка, занятого приобретаемым жилым домом либо его частью, уплаты части цены договора участия в долевом строительстве. Ежегодный размер аннуитетного платежа регламентирован законодательством и составляет 1/12 размера накопительного взноса на одного участника накопительно-ипотечной системы, установленного федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год. Максимальный размер, на который участник накопительно-ипотечной системы может увеличить аннуитетный платеж закреплён в пункте 7 данного документа и составляет 25% от размера аннуитетного платежа.

Также Стандартом установлен максимальный срок заключения ипотечного кредита: на временной промежуток до достижения военнослужащим предельного возраста нахождения на военной службе, либо до окончания нового контракта, заключённого после достижения военнослужащим предельного возраста военной службы. В случае досрочного увольнения участника НИС с военной службы, погашение ипотечного займа осуществляется за счёт участника НИС, с возможным перерасчётом графика платежей, после подачи соответствующего заявления.

В соответствии с частью 1 статьи 8 ФЗ о бюджете для военнослужащих установлена сумма, ежегодно пополняющая индивидуальный счёт. По состоянию на 2025 год данная сумма составляет 383 тысячи 979 рублей 3 копейки. Военнослужащему, вступившему в отношения НИС на общих основаниях необходимо ждать установленный законом срок, составляющий три года, для того, чтобы использовать накопленную сумму в качестве первого платежа для приобретения жилого помещения. К моменту истечения установленного трехлетнего периода военнослужащий накапливает сумму, равную 1 миллиону 151 тысяче 937 рублей 09 копеек. В случае, если военнослужащий участвует в НИС на льготных основаниях (участник боевых действий), то он может сразу использовать для первичного взноса сумму, равную ежегодному пополнению (383 тысячи 979 рублей 3 копейки).

Основная проблема института НИС – недостаточность предложенной суммы для эффективной реализации прав военнослужащих на жильё в ряде субъектов России. Низкая эффективность анализируемой системы видна при изучении прак-

тической составляющей темы. Одним из застройщиков в Москве, предлагающим приобретение квартир по системе военной ипотеки, является «Новострой-М». В ходе дальнейшего исследования будет рассмотрен вариант покупки у данного застройщика квартиры метражом 32.30 квадратных метра¹.

По данным, указанным на информационном ресурсе московской городской службы недвижимости, минимальной квадратурой для проживания нуклеарной семьи (отец, мать и ребенок) является площадь в 48 квадратных метров². Соответственно, анализируемое жильё даже на первоначальном этапе выбора квартиры не соответствует нормам по обеспечению военнослужащих и членов их семей жилыми помещениями.

В качестве первоначального взноса военнослужащий, вступивший в НИС на общих основаниях и выполнивший условие по соблюдению срока в три года, может использовать сумму в 1 миллион 151 тысячу 937 рублей 09 копеек. Для приобретения квартиры, рассматриваемой в качестве примера, необходим первоначальный взнос в размере 1 миллиона 580 тысяч 220 рублей. Таким образом, предоставляемых государством средств по системе военной ипотеки недостаточно для внесения первоначального взноса на приобретение жилья указанной категории. Для покупки данного жилья военнослужащему будет необходимо внести часть суммы из собственных средств, что указывает на невозможность полного обеспечения государством возможности приобретения жилья для военнослужащего.

По истечении срока службы, равного 20 годам, военнослужащий на накопительно-ипотечном счёте накапливает сумму, равную 7 миллионам 679 тысячам 580 рублям 60 копейкам. Для покупки квартиры метражом в 32.30 квадратных метра у данного застройщика (данный вариант приобретения квартиры является самым дешёвым) требуется сумма, равная 7 миллионам 705 тысячам 488 рублям. Военнослужащий вынужден использовать личные средства для окончательного приобретения квартиры, так как выделяемой суммы по системе военной ипотеки суммы не хватает для полной выплаты банковского займа.

В современных условиях выделяемой по системе ипотечного займа суммы не хватает для приобретения жилья, соответствующего требова-

¹ 1-комнатная квартира, 32.30 м², 9 этаж // Новострой-М – Электронный ресурс. – URL: <https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/odnokomnatnaya-kvartira-v-zelenii-park-467ff3f5aef73b9947fda52b72ae66> (дата обращения: 30.04.2025).

² Минимальный размер жилого помещения // Московская городская служба недвижимости. – Электронный ресурс. – URL: <https://www.mgsn.ru/> (дата обращения: 30.04.2025).

– URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/72024136/> (дата обращения: 30.04.2025).

ниям для проживания нуклеарной семьи в центральном регионе страны без вложения личных средств военнослужащего¹. Использование же личных средств военнослужащих также законодательно ограничено, что не позволяет участнику накопительно-ипотечной системы изменять жилищные условия при наличии материальной возможности.

В целях повышения эффективности решения указанных проблем полагаем высказать следующие предложения. Во-первых, считаем возможным рассмотреть вопрос об увеличении максимального порога суммы, предоставляемой по системе военной ипотеки в зависимости от выбранного для приобретения жилья региона (к примеру, до 15 млн рублей в городе Москве). Во-вторых, - повышение суммы, ежемесячно пополняющей счет военнослужащего (в частности, денежной выплаты, увеличенной до 65 тысяч 500 рублей будет достаточно, чтобы ко времени внесения первоначального взноса для приобретения квартиры у военнослужащего на ипотечном счету накопилась сумма, равная 2 миллионам 358 тысячам 00 рублям, что устранил необходимость в принудительной выплате дополнительных личных средств военнослужащего для внесения первоначального взноса.)². В-третьих, в случае отмены максимальной суммы пополнения аннуитетного платежа военнослужащий при наличии финансовых возможностей сможет за счет собственных средств дополнительно улучшить жилищные условия (купить квартиру стоимостью выше суммы, предоставляемой по системе НИС, за счет собственных платежей.)

Список литературы:

[1] Тихоненко, А. Е. Система военной ипотеки в вооруженных силах Российской Федерации / А. Е. Тихоненко // Elibrary.ru. – Электронный

¹ Военная ипотека: проблемы и пути решения // Молодойстрой. – Электронный ресурс. – URL: https://mlds.ru/articles/voennaya_ipoteka/voennaya-ipoteka-problemy-i-puti-resheniya/ (дата обращения: 30.04.2025).

² Тихоненко, А. Е. Система военной ипотеки в вооруженных силах Российской Федерации / А. Е. Тихоненко // Elibrary.ru – Электронный ресурс. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=68540589> (дата обращения: 30.04.2025).

ресурс. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=68540589> (дата обращения: 30.04.2025).

[2] Минимальный размер жилого помещения // Московская городская служба недвижимости. – Электронный ресурс. – URL: <https://www.mgsn.ru/> (дата обращения: 30.04.2025).

[3] Военная ипотека: проблемы и пути решения // Молодойстрой. – Электронный ресурс. – URL: https://mlds.ru/articles/voennaya_ipoteka/voennaya-ipoteka-problemy-i-puti-resheniya/ (дата обращения: 30.04.2025).

[4] 1-комнатная квартира, 32.30 м², 9 этаж // Новострой-М. – Электронный ресурс. – URL: <https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/odnokomnatnaya-kvartira-v-zelenii-park-467ff3f5aef73b9947fda52b72ae66> (дата обращения: 30.04.2025).

[5] Путин В.В. : особое значение для судей РФ имеет защита прав участников СВО и их семей // Смотрим.ру. – Электронный ресурс. – URL: <https://smotrim.ru/article/4369472> (дата обращения: 13.05.2025).

Spisok literatury:

[1] Tixonenko, A. E. Sistema voennoj ipoteki v vooruzhenny`x silax Rossijskoj Federacii / A. E. Tixonenko // Elibrary.ru. – E`lektronny`j resurs. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=68540589> (data obrashheniya: 30.04.2025).

[2] Minimal`ny`j razmer zhilogo pomeshheniya // Moskovskaya gorodskaya sluzhba nedvizhimosti. – E`lektronny`j resurs. – URL: <https://www.mgsn.ru/> (data obrashheniya: 30.04.2025).

[3] Voennaya ipoteka: problemy` i puti resheniya // Molodostroj. – E`lektronny`j resurs. – URL: https://mlds.ru/articles/voennaya_ipoteka/voennaya-ipoteka-problemy-i-puti-resheniya/ (data obrashheniya: 30.04.2025).

[4] 1-komnatnaya kvartira, 32.30 m², 9 e`tazh // Novostroy-M. – E`lektronny`j resurs. – URL: <https://www.novostroy-m.ru/kvartiry/odnokomnatnaya-kvartira-v-zelenii-park-467ff3f5aef73b9947fda52b72ae66> (data obrashheniya: 30.04.2025).

[5] Putin V.V. : osoboe znachenie dlya sudej RF imeet zashhita prav uchastnikov SVO i ix semej // Smotrim.ru. – E`lektronny`j resurs. – URL: <https://smotrim.ru/article/4369472> (data obrashheniya: 13.05.2025).

