Агентство по ипотечному жилищному кредитованию

Ипотечный продукт

«Военная ипотека»

Правовая база НИС

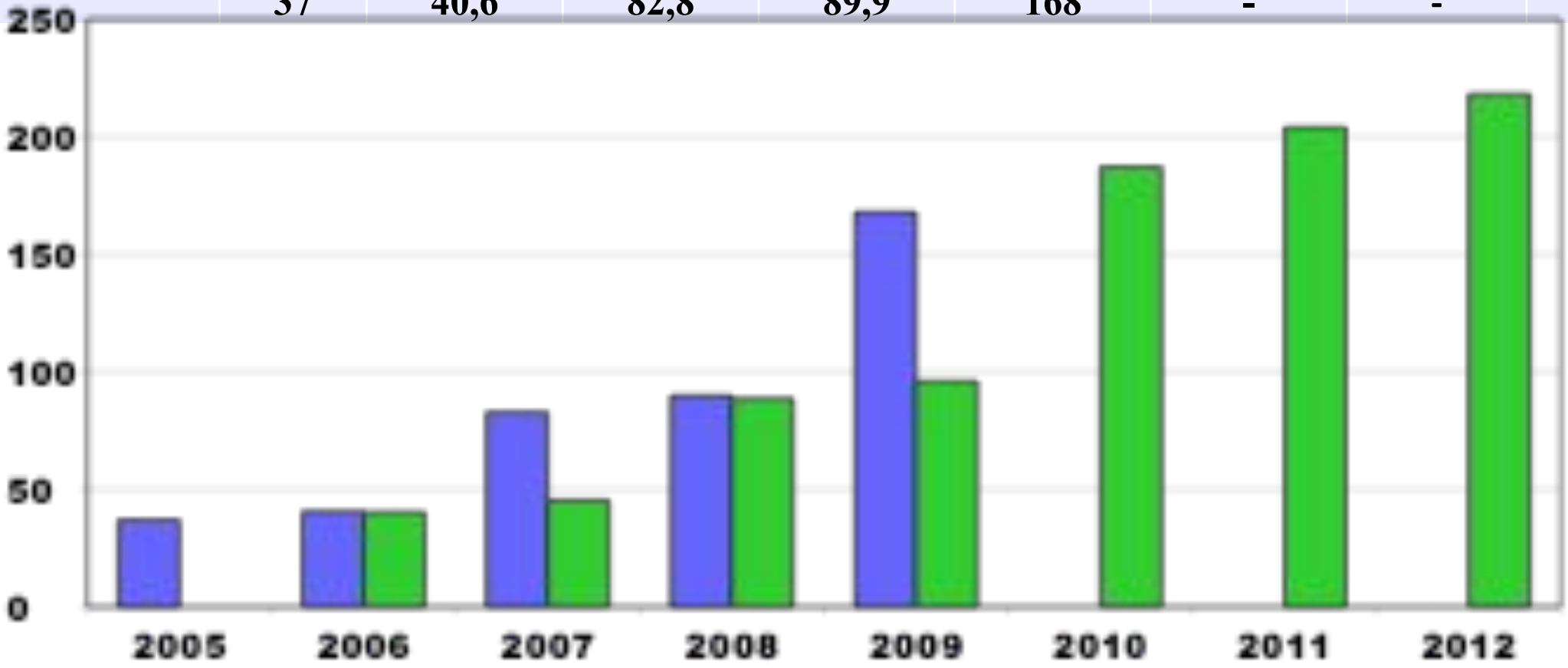
- **Федеральный закон РФ от 27.05.1998 г. № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих»;**
- **Федеральный закон РФ от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ «О накопительно - ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»(с изменениями и дополнениями);**
- **Указ Президента РФ от 20.04.2005 г. №449 «Вопросы накопительно - ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»;**
- **Приказ Министерства обороны РФ от 20.02.2006 г. №77 «Об утверждении Порядка организации в Вооруженных силах Российской Федерации 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»;**
- **Постановление Правительства РФ от 15.05.2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих»**

Как работает НИС

- **Каждому военнослужащему – участнику накопительно- ипотечной системы (НИС) ФГУ РОСВОЕНЖИЛЬЕ (ФГУ «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих») открывает именной накопительный счет;**
- **На именной накопительный счет ежемесячно перечисляются средства из федерального бюджета - формируются накопления;**
- **Размер накопительного взноса ежегодно устанавливается в Федеральном законе о федеральном бюджете. Размер накопительного взноса в текущем году устанавливается не менее чем накопительный взнос предыдущего года, проиндексированный по прогнозному значению инфляции, заложенному в закон о федеральном бюджете;**
- **Средства, учитываемые на именном накопительном счету, могут использоваться только на приобретение военнослужащим жилого помещения, на погашение ипотечного кредита/займа (на погашение первоначального взноса и/или ежемесячных платежей);**
- **Военнослужащий может приобрести жилье (воспользоваться средствами с именного накопительного счета) по истечению 3 лет службы.**

Рост ежегодного накопительного взноса

год	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Прогнозный размер , тыс. руб.		40,3	45,4	88,6	96,1	187,2	204	218,3
Фактический размер, тыс. руб.	37	40,6	82,8	89,9	168	-	-	-



Масштабность НИС

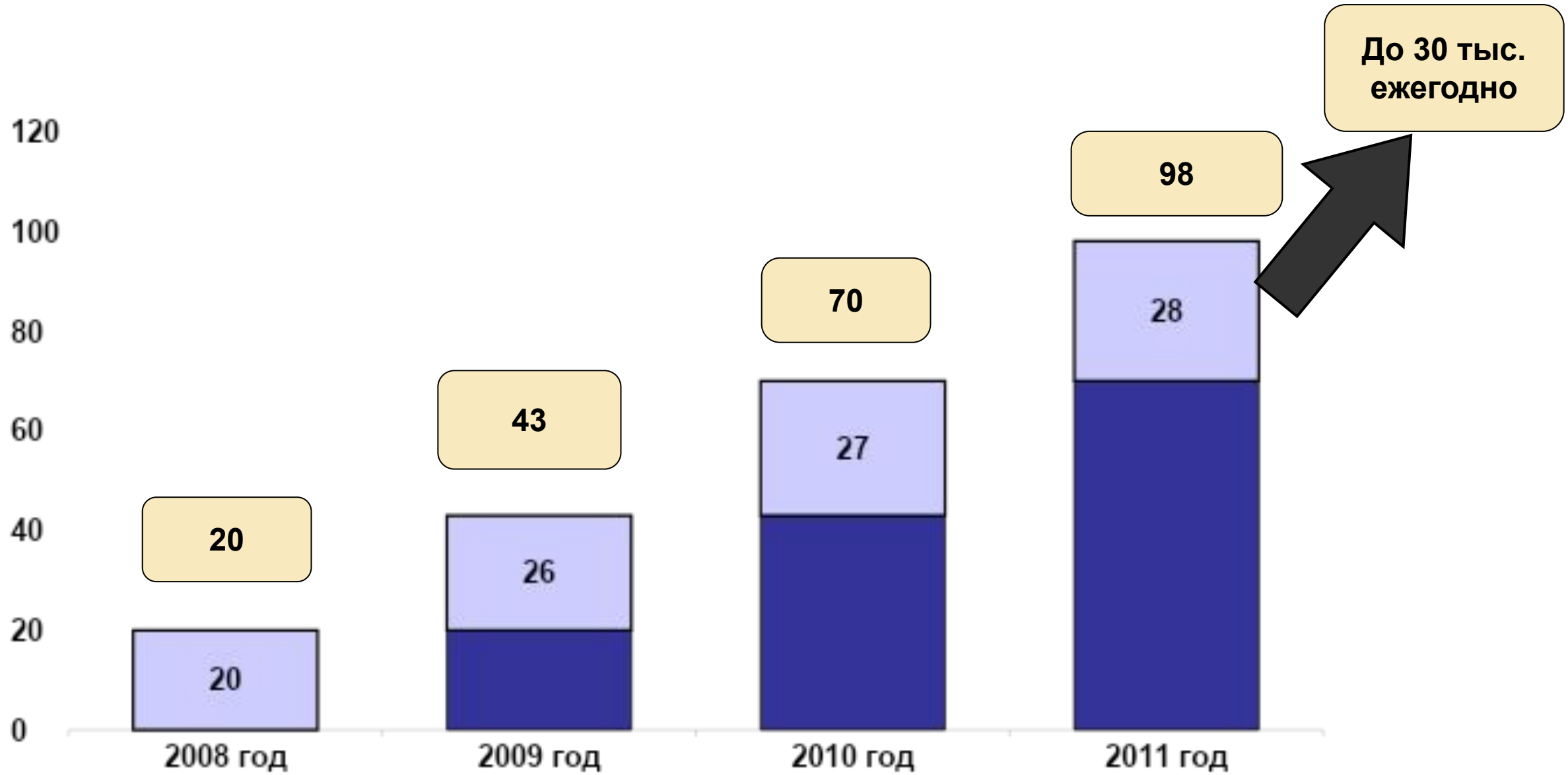
- **В целях обеспечения функционирования НИС жилищного обеспечения военнослужащих создано ФГУ РОСВОЕНЖИЛЬЕ. Сейчас РОСВОЕНЖИЛЬЕ открыто 11 филиалов (планируется открыть еще 10).**

- **Правительство РФ утвердило НИС как приоритетную систему обеспечения жильем военнослужащих. К этой системе имеют право присоединиться все военнослужащие, заключающие контракт после 2005г.**

- **В 2009 году более 26 тыс. военнослужащих приобретают право воспользоваться накоплениями на именном счете. По оценке Минобороны, около 2 тыс. военнослужащих воспользуется этим правом до конца 2009 года (в июне 2009 года будет выдана 1(Одна) тысяча Свидетельств о праве Участника НИС на получение средств ЦЖЗ).**

- **В дальнейшем ежегодно до 30 тыс. чел. будет получать право воспользоваться жилищными накоплениями.**

Количество участников НИС, получающих право на приобретение жилья с использованием механизмов ипотечного кредитования (тыс.человек)



-Дополнительно приобретают право на получение ипотечного кредита в течение года

Эксперимент по ипотечному кредитованию военнослужащих в **2007** году

- **В 2007 году был проведен эксперимент по ипотечному кредитованию участников НИС, в результате которого военнослужащими было приобретено 298 квартир в 48 субъектах РФ на общую сумму 454,6 млн. руб.**
- **Агентство стало основным участником эксперимента, заключив 17 августа 2006 г. соглашение о сотрудничестве с Министерством обороны;**
- **Агентством рефинансировано 233 кредита на сумму около 300 млн. рублей.**
- **Агентство разработало специальный ипотечный продукт, позволяющий учитывать ежегодное увеличение размеров взносов. Максимальный размер кредита по специальному продукту «Военная ипотека» в 2 раза превышает размеры стандартного кредита.**
- **С учетом результатов эксперимента принят Федеральный закон РФ от 04.12.2007 г. № 324-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», который позволит обеспечить дальнейшее развитие механизма ипотечного кредитования военнослужащих.**

Отличительные особенности ипотечного продукта «Военная ипотека»

- **Размер платежей по возврату кредита ежегодно растет – каждый год военнослужащий платит ровно столько, сколько поступило на его именной накопительный счет.**
- **Введены новые понятия и определения :**
  - **рассрочка по погашению начисленных процентов;**
  - **причисленные (капитализированные) проценты;**
  - **текущая задолженность.**
- **Максимальное расчетное значение ТЗ/З при выдаче не должно превышать 99,9%**
- **% ставка = ставка рефинансирования ЦБ + 2%; ставка меняется ежегодно с 1 января.**
- **Минимальный размер первоначального взноса 10%. Размер первоначального взноса может формироваться как за счет накопленных на именном счете средств, так и за счет собственных средств.**
- **Расчет П/Д не производится – кредит гасится за счет средств, поступающих с именного накопительного счета.**

Основные параметры продукта «Военная ипотека»

- **Заемщик-залогодатель – военнослужащий, участник НИС**
- **Жилье оформляется в собственность военнослужащего вне зависимости от его семейного положения**

- **Ипотека в силу закона** (Регистрируется одновременно 2 залогозадержателя Первичный кредитор и Министерство обороны).

- **Минимальный срок кредита - 36 месяцев**

- **Максимальный срок кредита - до 45-летия заемщика**

- **Требование к предмету ипотеки - в соответствии со Стандартами АИЖК**

Порядок погашения кредита/займа

- **Порядок погашения - ежемесячно, в размере 1/12 ежегодного накопительного взноса Участника НИС.**
- **Погашение ежемесячных платежей:**

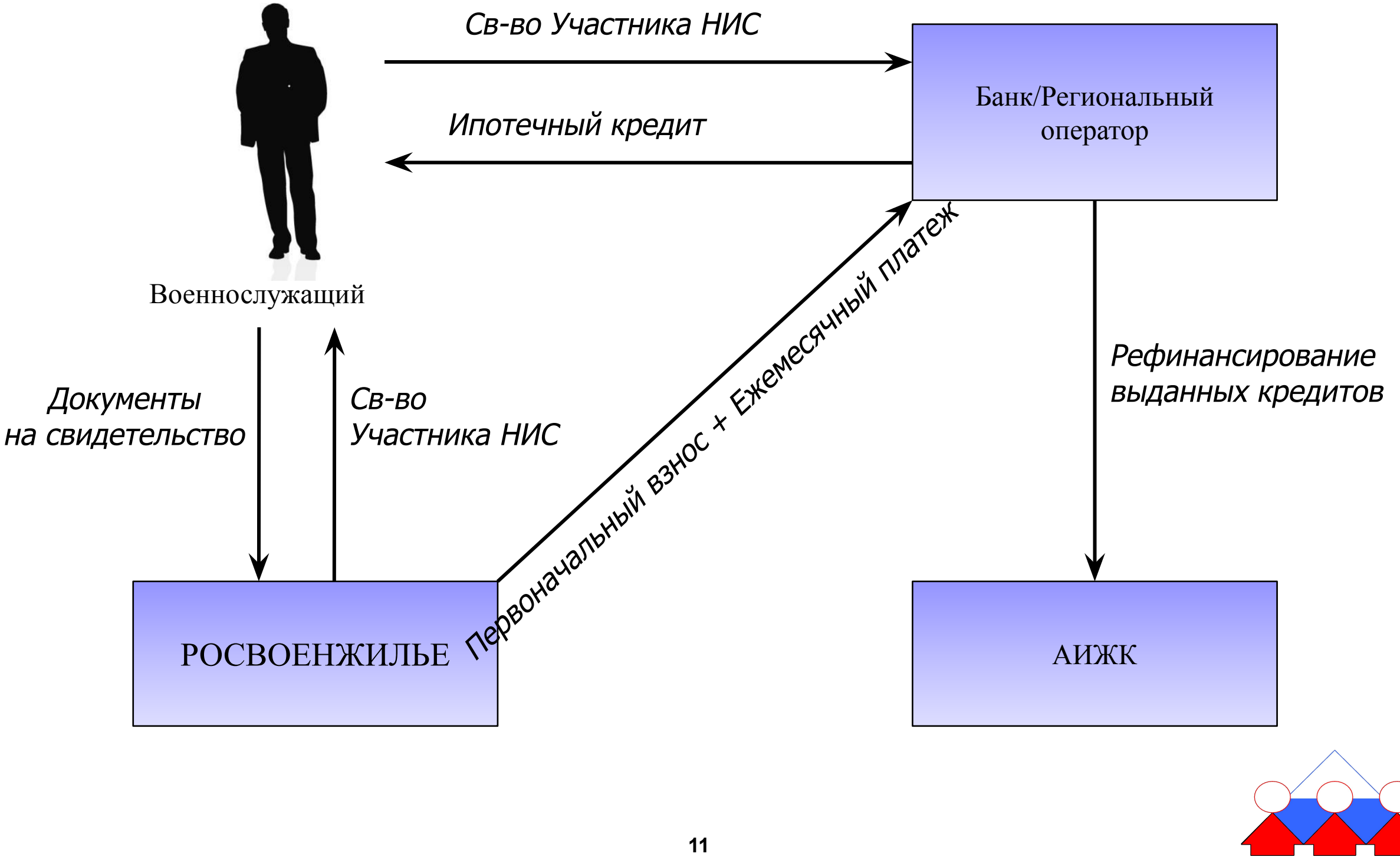
  Очередность погашения

  - причисленные проценты за отчетный период
  - остаток основного долга

  Источники погашения

  - средства целевого жилищного займа
- **Досрочное (полное или частичное) погашение кредита/займа может быть произведено за счет собственных средств заемщика:**
  - отсутствует мораторий на досрочное погашение кредита/займа;
  - - ограничений по сумме частичного досрочного погашения нет;

Схема взаимодействия участников ипотечной программы «Военная ипотека»



Роль ФГУ «Росвоенжилье» в реализации программы «Военная ипотека»

- **Росвоенжилье предоставляет Участникам НИС Свидетельство о праве участника НИС на получение целевого жилищного займа;**

- **Заключает Договор целевого жилищного займа с Участником НИС, осуществляет зачисление средств на текущий счет Участника НИС, открытый в соответствии с договором банковского счета в кредитной организации (договора об открытии текущего счета), для перечисления первоначального взноса и погашения обязательств по ипотечному кредиту/займу;**

- **Осуществляет контроль за своевременностью и полнотой возврата заемных средств на условиях, предусмотренных Договором целевого жилищного займа.**

Роль Первичных кредиторов и Региональных операторов/Сервисных агентов в реализации программы «Военная ипотека»

Первичный кредитор	Региональный оператор/Сервисный агент
первичное консультирование Участников НИС о правилах кредитования участников НИС	
Формирование кредитных дел (досье) участников НИС	
Выдача ипотечных кредитов/займов участникам НИС	
Продажа пулов ипотечных кредитов/займов Агентству	
Продажа пулов ипотечных кредитов/займов РО/СА	Выкуп пулов ипотечных кредитов/займов у Первичных кредиторов
--	Оказание Агентству услуг по сопровождению выкупленных Агентством ипотечных кредитов/займов, предоставленных участникам НИС (в случае заключения договора об оказании услуг по сопровождению)

Документация по программе

«Военная ипотека»

- **Утверждены типовые формы документов для рефинансирования закладных по программе «Военная ипотека»:**

  - Соглашение о сотрудничестве в рамках реализации программы, заключаемый между партнерами Агентства и ФГУ РОСВОЕНЖИЛЬЕ;

  - договор купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки);

  - договор об оказании услуг по экспертизе закладных (для внешних экспертов закладных по программе «Военная ипотека»);

- **Утверждены типовые формы документов для сопровождения закладных по программе «Военная ипотека»:**

  - договор об оказании услуг;

  - процедура контроля за страховым обеспечением

- **Программа переводится на стандартное функционирование.**

Особенности рефинансирования ипотечных кредитов/займов по программе «Военная ипотека»

Особенности проведения сделки купли-продажи закладной

- Информация по закладным в ЕИС АИЖК на текущий момент не вносится;
- Копии кредитных дел на экспертизу предоставляются по электронной почте в отсканированном виде (с использованием средств криптозащиты по выделенному интернет-каналу);
- Перед выкупом проводится предварительная экспертиза;
- Перечисление денежных средств в течении 2-х дней с даты подписания акта приема-передачи закладных;
- Стоимость закладной = остаток ссудной задолженности + плановая накопленная процентная задолженность на конец последнего полного процентного периода + причисленные проценты

Схема сбора платежей по кредитам/займам

ФГУ «РОСВОЕНЖИЛЬЕ»

(перечисляет целевые заемные средства)

Банк, выбранный военнослужащим

(с текущего счета военнослужащего списывает средства в погашение задолженности)

Банк - Сервисный агент / Региональный оператор

(аккумулирует средства на отдельном расчетном счете и перечисляет на счет АИЖК не позднее 5-ти рабочих дней месяца следующего за отчетным)

ежемесячное перечисление

АИЖК

Текущие результаты реализации программы «Военная ипотека»

- 30 января 2009 г. – соглашение о сотрудничестве между Агентством и Министерством обороны РФ;
- В бизнес-плане Агентства на 2009г.: 4 млрд. руб. закладных по продукту «Военная ипотека»;
- От Министерства обороны получены списки военнослужащих, желающих заключить договор ЦЖЗ в региональном разрезе;
- В мае 2009 г. военнослужащими подписаны 10 договоров целевого жилищного займа;
- Заключены 18 договоров купли-продажи закладных с региональными партнерами;
- В Агентство предоставлены первые закладные для рефинансирования.

Оферта АИЖК

- Изъявившие желание начать работу по программе «Военная ипотека» Региональные операторы/Первичные кредиторы присылают свои заявки на электронный адрес: new-sdelka@ahml.ru либо официальным запросом (письмо);
- Подписание Соглашения о сотрудничестве с Агентством;
- Определение региона для работы, объема закладных для рефинансирования и сроков их предоставления;
- Подписание договора купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки).