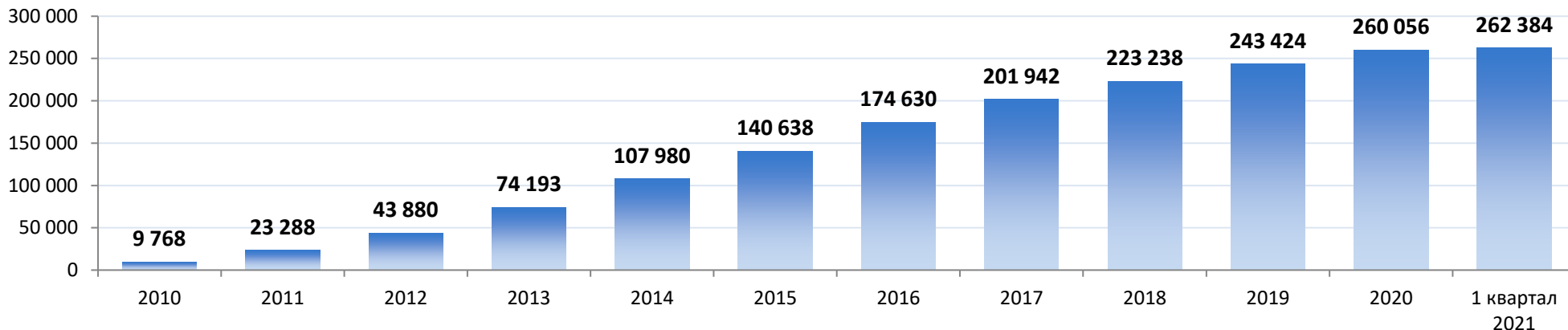


**Порядок приобретения участниками НИС жилых помещений
с использованием средств ЦЖЗ и особенности
формирования комплектов документов участников НИС.**

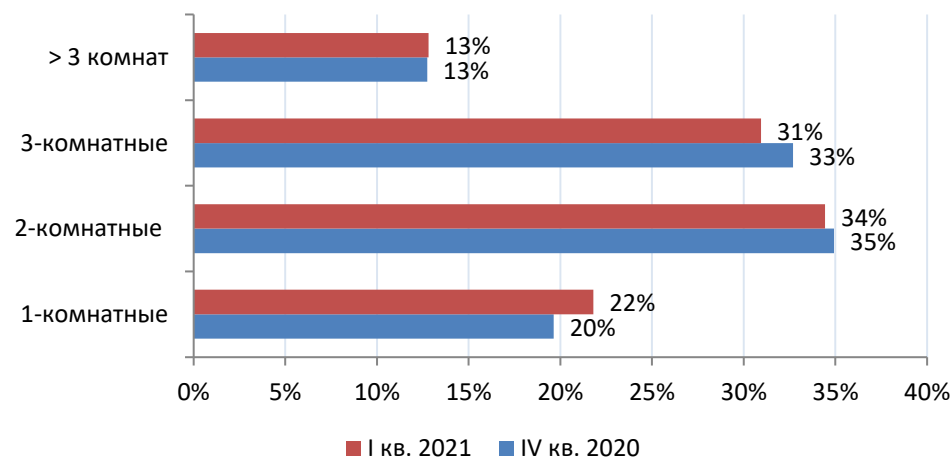
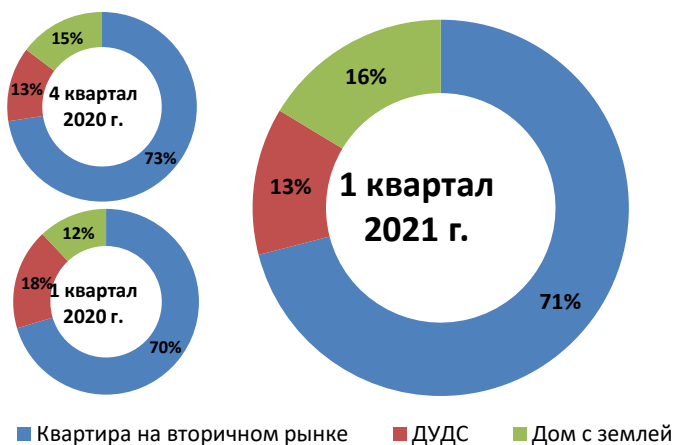
2021 г.

Приобретение жилья участниками НИС

Количество приобретенного жилья,
по годам, накопленным итогом, шт.



Предпочтения в приобретении жилья участниками НИС



Порядок заключения договоров ЦЖЗ с участниками НИС и предоставления им средств ЦЖЗ для приобретения жилых помещений.

Для заключения договора ЦЖЗ участнику НИС необходимо:

1. Получить Свидетельство о праве участника НИС на получение ЦЖЗ*, путем оформления рапорта на имя командира воинской части, в которой участник проходит военную службу. В Свидетельстве отражена сумма накоплений, учтенных на именном накопительном счете участника, которую он может использовать для приобретения жилья.

2. Обратиться в кредитную организацию для определения суммы предоставляемого ипотечного кредита, а также для уточнения требований к приобретаемому жилому помещению и комплекта документов, необходимых для предоставления ипотечного кредита.

3. Выбрать жилое помещение.

Продавец жилого помещения должен быть проинформирован, что денежные средства будут перечислены на его банковский счет только после государственной регистрации права собственности участника на приобретаемое жилое помещение.

После выбора жилого помещения участник предоставляет в кредитную организацию необходимый пакет документов для заключения кредитного договора и открывает специальный счет, на который будут перечислены средства ЦЖЗ, кредитные и личные средства.

* Срок действия Свидетельства составляет 6 месяцев. Участник НИС может заключить договор ЦЖЗ только в течение срока действия Свидетельства. В случае нереализации Свидетельства в указанный срок, Участник НИС имеет право на оформление нового Свидетельства.

Порядок расчета средств ЦЖЗ в целях оплаты первоначального взноса при приобретении жилых помещений участниками НИС.

Расчет размера средств ЦЖЗ, которые участник НИС может использовать при приобретении жилого помещения:

пример расчета

1	Дата оформления Свидетельства	1.02.2021
2	Дата заключения договора ЦЖЗ	11.05.2021
3	Сумма средств накоплений на ИНС участника, указанная в Свидетельстве	2 000 000,00
4	Сумма ежемесячных накоплений на ИНС в текущем году	24 923,00
5	Сумма накоплений, которую дополнительно можно включить в расчет первоначального взноса (количество полных месяцев с даты оформления Свидетельства по дату заключения договора ЦЖЗ, $24\,923,00 \cdot 3$)	74 769,00
6	Итоговая сумма первоначального взноса	2 074 769,00

Формирование комплектов документов для заключения договоров ЦЖЗ в целях приобретения жилых помещений участниками НИС на вторичном и первичном рынках жилья.

Учреждение предоставляет ЦЖЗ участникам НИС для приобретения жилья на первичном и вторичном рынках жилья, а также на приобретение домов и земельных участков, занятых приобретаемыми жилыми домами.

Для заключения договоров ЦЖЗ участники предоставляют в Учреждение комплекты документов, установленные пунктами 11, 12, 19, 33, 40, 55, 56, 62 постановления Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».

В 2020 году Учреждение приступило к предоставлению средств ЦЖЗ для приобретения жилья на первичном рынке жилья с использованием счетов ЭСКРОУ.

При приобретении жилья на первичном рынке жилья с использованием счетов ЭСКРОУ участник НИС, помимо комплекта документов, который предоставляется по обычным сделкам, дополнительно предоставляет в Учреждение:

- договор счета ЭСКРОУ, заключенный между банком (ЭСКРОУ-агент), участником и застройщиком;
- договор залогового счета, на который будет осуществляться возврат средств со счета эскроу в случае расторжения сделки;
- договор залога прав по залоговому счету, заключенный между участником НИС, Учреждением и банком;
- уведомление о принятии на себя рисков, связанных с приобретением жилья по ДУДС.

Все формы вышеуказанных документов размещены на сайте Учреждения.

Формирование комплектов документов для заключения договоров ЦЖЗ в целях приобретения жилых помещений участниками НИС на вторичном и первичном рынках жилья.⁶

В настоящее время предоставление ипотечных кредитов участникам НИС на приобретение жилья по ДУДС с использованием счетов ЭСКРОУ и открытие залоговых счетов осуществляют следующие кредитные организации:

Наименование кредитной организации

АО «АБ «Россия»

ПАО «Промсвязьбанк»

ПАО Банк ЗЕНИТ

ПАО «Банк «Санкт-Петербург»

АО «БАНК СГБ»

РНКБ (ПАО)*

АО «Банк ДОМ.РФ»*

* Банк РНКБ (ПАО) и АО «Банк ДОМ.РФ» открывают залоговые счета участникам НИС по сделкам без использования ипотечных кредитов.

Жилое помещение в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации должно соответствовать строительным, техническим, противопожарным и санитарным требованиям.

Дополнительные требования к приобретаемому жилому помещению с использованием ипотечного кредита устанавливает кредитная организация.

Приобретение жилых помещений, находящихся в собственности членов семьи заемщиков, регламентируется внутренними нормативными документами банков.

При приобретении жилого дома с земельным участком без использования кредитных средств жилой дом должен быть пригоден для полноценного проживания, не попадать в категорию ветхого жилья, не нуждаться в срочном капитальном ремонте и в обязательном порядке должен быть оснащен коммуникациями, находящимися в исправном состоянии и подключенными к центральным сетям.

Приобретение жилых помещений без использования кредитных средств, находящихся в собственности у родственников участников, возможно только в случае, если ранее приобретаемое жилое помещение не находилось в собственности у участника НИС.

ЦЖЗ не предоставляется на приобретение доли в жилом помещении.

Приобретение доли в жилом помещении возможно только в случае, если после государственной регистрации права все жилое помещение будет принадлежать участнику НИС.

После государственной регистрации права собственности на приобретенное жилое помещение/ДУДС участник НИС предоставляет в Учреждение комплекты документов, установленные пунктами 14, 21, 37, 45, 58, 64 постановления Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370 «О порядке ипотечного кредитования участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих».

После поступления документов в соответствии с пунктами 21, 45, 64 постановления Правительства Учреждение предоставляет участнику НИС средства ЦЖЗ на банковский счет участника для погашения обязательств по его ипотечному кредиту в соответствии с графиком его погашения.

После поступления документов в соответствии с пунктами 14, 37, 58 постановления Правительства Учреждение **в течение 10 рабочих дней** предоставляет участнику НИС средства ЦЖЗ, путем перечисления средств накоплений на банковский счет продавца/застройщика, указанный в договоре купли-продажи/ДУДС, в размере, указанном в договоре ЦЖЗ.

В случае наличия замечаний в комплектах документах Учреждение размещает информацию о наличии замечаний на сайте Учреждения.

Обращаем внимание, что документ, подтверждающий государственную регистрацию права на приобретенное жилое помещение (выписка из ЕГРН) должен содержать ограничение (обременение) права на жилое помещение в пользу Российской Федерации и срок, на который установлено ограничение (обременение) права (например: До возникновения у заемщика права на использование накоплений в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 г. № 117-ФЗ либо до полного возврата средств целевого жилищного займа).

Основные ошибки, допускаемые при оформлении сделок по приобретению жилья участниками НИС с использованием средств ЦЖЗ.

- При оформлении сделок по доверенности необходимо представлять в Учреждение **нотариально заверенную** копию доверенности либо оригинал.
- Договор ЦЖЗ необходимо представить в 3-х экземплярах. Каждый экземпляр должен быть размещен **на 1-ом листе, с двух сторон**.
- В преамбуле Договора ЦЖЗ после паспортных данных участника необходимо указывать «...именуемый далее заемщиком" (зачастую указанная формулировка отражена после информации о доверенном лице, однако доверенное лицо не является заемщиком, а представляет его интересы).
- В преамбуле договора ЦЖЗ необходимо указывать новые реквизиты доверенностей на представителей Заимодавца (доверенность от 20 августа 2020 года, удостоверенная Аксеновой Викторией Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Ивановой Марии Владимировны, зарегистрированной в реестре за № 77/750-н/77-2020-5-35, серия № 4731652)
- Сумма средств ЦЖЗ **не должна превышать** стоимость приобретаемого жилого помещения.
- Номер договора ЦЖЗ должен состоять из серии и номера Свидетельства участника НИС (например: 1202/00345764, где 1202 серия Свидетельства, 00345764 номер Свидетельства).

В случае внесения изменений в номер договора ЦЖЗ, необходимо внести исправления во все документы, в которых отражен указанный номер (предварительный договор купли-продажи, договор купли-продажи и т.д.).

Основные ошибки, допускаемые при оформлении сделок по приобретению жилья участниками НИС с использованием средств ЦЖЗ.

Предварительный договор купли-продажи:

- Предварительный договор должен соответствовать типовой форме, размещенной на сайте Учреждения.
- В пункте 2.1.2. предварительного договора **город и дата заключения договора ЦЖЗ должна соответствовать фактическим** (место заключения: г. Москва, дата заключения указана в верхнем правом углу договора ЦЖЗ).
- В пункте 2.2.1 предварительного договора:
 - должны быть указаны все реквизиты счета продавца (зачастую отсутствует БИК банка)
 - при наличии нескольких продавцов необходимо указывать суммы, перечисляемые каждому из продавцов
 - если средства ЦЖЗ перечисляются доверенному лицу, то необходимо указывать реквизиты и ФИО доверенного лица.

Выписка из ЕГРН должна быть заверена МФЦ либо Росреестром.

В обязательном порядке необходимо предоставлять **нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) продавца (продавцов) (при их наличии) на отчуждение жилого помещения (жилых помещений) или документ, подтверждающий отсутствие необходимости представления соответствующего согласия супруги (супруга). В случае предоставления копии указанного документа, она должна быть нотариально заверенная.**

При приобретении жилья с использованием средств материнского капитала в договоре купли-продажи необходимо наличие следующих пунктов:

В разделе «Обязательства покупателя»:

В случае если по любым основаниям территориальное отделение Пенсионного фонда Российской Федерации (далее – ПФ РФ) не осуществит перечисление средств материнского (семейного) капитала продавцу в сроки и на условиях, предусмотренных ДКП, покупатель **обязуется самостоятельно за счет собственных средств оплатить часть цены ДКП в размере _____ (указывается сумма материнского (семейного) капитала цифрами и прописью) в срок, не позднее 100 (ста) календарных дней**, считая с даты государственной регистрации перехода к покупателю права собственности, путем безналичного перечисления денежных средств на счет продавца.

Основные ошибки, допускаемые при оформлении сделок по приобретению жилья участниками НИС с использованием средств ЦЖЗ.

В разделе «Обязательства продавца»:

В случае расторжения ДКП в связи с неисполнением обязательств покупателя по оплате части цены ДКП по причине непоступления денежных средств в размере средств материнского (семейного) капитала в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения ДКП **осуществить возврат денежных средств целевого жилищного займа, предоставляемого ФГКУ «Росвоенипотека», по следующим реквизитам: _____** (указываются реквизиты счета «Военная ипотека»).

При приобретении жилья по договору участия в долевом строительстве с использованием средств материнского капитала необходимо наличие следующих пунктов:

В разделе «Обязательства покупателя»:

В случае если по любым основаниям территориальное отделение ПФ РФ не осуществит перечисление средств материнского (семейного) капитала застройщику в сроки и на условиях, предусмотренных ДУДС, участник долевого строительства **обязуется самостоятельно за счет собственных средств оплатить часть цены ДУДС в размере _____** (указывается сумма материнского (семейного) капитала цифрами и прописью) в срок, не позднее 100 (ста) календарных дней, считая с даты государственной регистрации ДУДС, путем безналичного перечисления на счет застройщика.

В разделе «Обязательства продавца»

В случае расторжения ДУДС в связи с неисполнением обязательств участника долевого строительства по оплате части цены ДУДС по причине непоступления денежных средств в размере средств материнского (семейного) капитала в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты расторжения ДУДС **осуществить возврат денежных средств целевого жилищного займа, предоставляемого ФГКУ «Росвоенипотека», по следующим реквизитам: _____** (указываются реквизиты счета ФГКУ Росвоенипотека)