

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2021, №6, Том 13 / 2021, No 6, Vol 13 <https://esj.today/issue-6-2021.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/23ECVN621.pdf>

Ссылка для цитирования этой статьи:

Кузьминенков, А. В. Военная ипотека как метод эффективной социально-экономической поддержки военнослужащих / А. В. Кузьминенков // Вестник евразийской науки. — 2021. — Т. 13. — № 6. — URL: <https://esj.today/PDF/23ECVN621.pdf>

For citation:

Kuzminenkov A.V. Military mortgage as a method of effective socio-economic support of military services. *The Eurasian Scientific Journal*, 13(6): 23ECVN621. Available at: <https://esj.today/PDF/23ECVN621.pdf>. (In Russ., abstract in Eng.).

УДК 314

Кузьминенков Алексей Владимирович

ФГБОУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации», Москва, Россия
Факультет «Международных экономических отношений»

Студент, бакалавриат 4 курса
E-mail: kuzminenkov2000@mail.ru

Военная ипотека как метод эффективной социально-экономической поддержки военнослужащих

Аннотация. Одной из главных проблем социально-экономического развития Российской Федерации в настоящее время остается обеспечение населения страны жильём. Если раньше вопросом обеспечения населения жильем занималось преимущественно государство, то сегодня жилищная проблема решается гражданами самостоятельно за счёт собственных сбережений. Задача обеспечения военнослужащих доступным жильем является одной из ключевых в современной России. Планово обеспечивая военнослужащих достойным жильем, государство обозначает свою позицию в вопросе поддержки служащих, тем самым завоевывая доверие со стороны последних. Основным способом получения жилья военнослужащими было ожидание в порядке очереди в течение нескольких лет. Хорошей альтернативой получения жилья в порядке очереди стала накопительно-ипотечная система. Накопительно-ипотечная система (НИС) жилищного обеспечения военнослужащих Российской Федерации успешно функционирует с 2005 года. Всего зарегистрированных участников НИС за 2020 год насчитывается более 530 тыс., а количество приобретенного жилья по программе военной ипотеки превысило 240 тыс. В наши дни накопительно-ипотечная система является одним из основных способов решения жилищного вопроса для военнослужащих. Вышеперечисленные факты свидетельствуют о значительной востребованности данного типа ипотечной системы, доверии военнослужащих к государственным финансовым структурам и превосходстве военной ипотеки над традиционной гражданской ипотекой. Доступность жилья военнослужащим более молодого, далекого от пенсии возраста, является наиболее приоритетной задачей нынешней ступени развития экономики военного строительства в целом и НИС в частности. Автором рассматривается сущность и экономическая характеристика накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в 2021 году. Проводится анализ системы НИС, её конкурентоспособности и порядок участия в программе НИС.

Ключевые слова: военная ипотека; бюджет; накопительно-ипотечная система; военная служба; ипотечное жилищное кредитование

Введение

Современная ситуация на рынке жилья в настоящее время является одним из наиболее надежных индикаторов роста, которые отражают развитие всех секторов экономики, а также уровень жизни населения в целом. Рынок жилищного строительства сегодня характеризуется значительными трудностями, подвергается влиянию экономического кризиса, а также различным санкциям со стороны других стран. В таких условиях необходима поддержка данного сегмента экономики, а также его стимулирование. Одной из основных таких мер является ипотека. Несмотря на то, что на ее долю приходится всего 6,1 %¹ валового внутреннего продукта, данному сектору экономики придается большое значение.

В соответствии с Федеральным законом от 20.08.2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» военнослужащие, участвующие в накопительно-ипотечной системе, могут получить кредит на жилье на первичном и вторичном рынке по льготным условиям². Накопительно-ипотечная система обеспечения военнослужащих жильем (НИС) объединила в себе разнообразные финансовые инструменты и механизмы для приобретения жилья. В основе системы заложен механизм накопления средств, их инвестирования с целью сохранения от инфляции и получения дополнительного дохода, который также используется военнослужащим. Программу запустили в 2005 году.

В отличие от обычной программы ипотечного кредита здесь имеются свои особенности. Государственная поддержка может быть получена военными, сотрудниками Росгвардии, ФСБ. Звание, выслуга лет, состав семьи не влияют на доступность военной ипотеки, за исключением служащих младших званий (солдаты, мичманы) [3]. Для них программа открывается после подписания второго контракта на службу с датой заключения от начала 2005 года. Пока военный несет службу, кредит оплачивается государством, конкретно — Министерством обороны.

Актуальность исследования определяется возрастающая потребность в обеспечении жителей страны жильем. Без удовлетворения потребности в жилье, невозможно говорить о социальных приоритетах общества. Ипотечное кредитование становится одним из главных направлений реализации государственной жилищной политики.

Основной задачей, поставленной при выполнении научной работы, было рассмотрение сущности и экономической характеристики накопительно-ипотечной системы.

Цель данной работы — изучение места и роли ипотечного жилищного кредитования военнослужащих в современной экономической ситуации, выявление его особенностей, анализ тенденций, механизмов государственной поддержки, а также перспектив дальнейшего развития.

1. Материалы и методы

На сегодняшний день ипотечное жилищное кредитование является одним из наиболее быстро развивающихся секторов банковского бизнеса. Но стоит отметить, что в последнее время значительно ужесточились условия ипотечного жилищного кредитования. В первую очередь такие изменения связаны с негативными тенденциями на американском ипотечном рынке, которые нашли свое отражение и на российском ипотечном рынке. Так, за последние

¹ Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики <http://www.gks.ru/>.

² Федеральный закон о военной ипотеке ФЗ 117. 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (дата обращения: 22.11.2021).

годы ощутимо ужесточились требования кредиторов к заемщикам, наблюдалось изменение процентных ставок, а также ряд банков отказались от данного вида кредитования. Но, несмотря на такие негативные явления, ипотека продолжает оставаться неотъемлемой частью банковской системы, драйвером и мощным стимулом ее дальнейшего развития.

Согласно многим исследованиям, проводимым различными агентствами, только около 10 % населения Российской Федерации на сегодня имеют собственное жилье (из них около 1 % в состоянии приобрести жилье на собственные денежные средства). 45 % семей хотят улучшить свои жилищные условия. России необходимо увеличивать объем жилищного фонда. Масштаб необходимо строительства составляет от 50 % до 80 % имеющегося показателя. Такой запас потребности в обновлении и создании жилого фонда является настоящим стимулом для роста российской экономики.

При написании работы использовалась информация из государственных источников и новостных ресурсов, актуальные статьи специалистов этой области, среди которых: Андряков А.Д. [1], Ермолаев А.Г. [2], Шарафутдинов Д.Ф.³, Жидкова Д.К. [6] и другие.

Данная научная работа разрабатывалась путём применения сравнительного и экономического анализа, системного подхода. Были проанализированы основные кредиторы в рамках военной ипотеки, изучены отчетные материалы органов государственной и исполнительной власти.

2. Особенности программы НИС

Кредитование военнослужащих осуществляют 15 крупнейших банков страны, список банков и их ипотечные ставки представлены на таблице 1⁴.

Таблица 1

Основные банки, осуществляющие предоставление военной ипотеки в РФ

Банк	Ставка
РНКБ	8,00 %
ДОМ.РФ	9,70 %
СБЕРБАНК	7,90 %
ОТКРЫТИЕ	8,85 %
ЗЕНИТ	4,90 %
ПСБ	6,60 %
ВТБ	6,90 %
БАНК РОССИЯ	7,25 %
ГАЗПРОМБАНК	8,20 %
РоссельхозБанк	8,85 %
БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	9,00 %

Наиболее низкие проценты для ипотеки предоставляют банки: Зенит — 4,90 %, ПСБ — 6,60 % и ВТБ — 6,90 %, а наименее привлекательными для военнослужащих являются банки ДОМ.РФ и Банк Санкт-Петербург.

³ Шарафутдинов Д.Ф. Накопительно-ипотечная система как инновационный метод жилищного обеспечения военнослужащих URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nakopitelno-ipotechnaya-sistema-kak-innovatsionnyy-metod-zhilischnogo-obespecheniya-voennosluzhaschih> (дата обращения: 23.11.2021).

⁴ Информационный портал о банках и банковских услугах Банки.ру [Электронный ресурс]. — URL: https://www.banki.ru/products/hypothec/catalogue/voennaya_ipoteka/?initialFee=1000000&period=20y&price=3500000&isRefinance=0 (дата обращения 22.11.2021).

Кроме непосредственного ипотечного кредитования военнослужащим предлагаются также инструменты рефинансирования ранее оформленных ипотечных кредитов и ипотечные кредиты по специальным программам с льготными условиями⁵.

Военнослужащий направляет заявление для попадания в реестр накопительной ипотечной системы (НИС) [4]. Запускается процесс получения субсидий. Далее федеральными органами исполнительной службы производятся перечисления бюджетных денежных средств в кредитную организацию, выдавшую военную ипотеку. Каждый месяц счет участника программы увеличивается на установленную сумму. Размер выплаты фиксирован для всех и подлежит ежегодному индексированию².

Через 3 года после регистрации в НИС военный подает пакет документов в Росвоенипотеку и ему выдается сертификат. Сертификат НИС имеет срок действия, равный 6 месяцам с момента подписания. По прошествии времени документ потребуется получить заново, что займет 2–3 месяца.

После этого можно подбирать квартиру или дом и оформлять сделку по ипотеке в банке. Далее Министерство обороны каждый месяц вносит платежи, установленные кредитным договором.

По состоянию на 2021 год размер ежемесячных накопительных взносов составляет 24 923 руб., соответственно 299 081 руб. в год. Расчет прогнозируемой суммы накоплений на именном накопительном счете военнослужащего, включённого в реестр участников программы военной ипотеки в 2021 году представлен в таблице 2.

Таблица 2

Прогнозная сумма накоплений по программе НИС за 25 лет

Срок участия в НИС	Минимально возможная сумма накопленных средств, руб.
1	299 081.2
2	598 162.4
3	897 243.6
4	1 196 324.8
5	1 495 406.0
10	2 990 812.0
15	4 486 218.0
20	5 981 624.0
25	7 477 030.0

Составлено автором на основе [2]

Со временем накопленная денежная сумма может оказаться достаточной для приобретения жилья без необходимости в привлечении кредитных денежных средств [5].

Одним из недостатков военной ипотеки является отсутствие возможности получения ипотечный вычета, ведь выплаты за ипотеку осуществляются средствами Министерства обороны. Стоит отметить, что военнослужащий может компенсировать расходы на ремонт, если производил его на личные средства. Для этого в договоре отмечается, что жилплощадь была куплена без отделки. Также вычет положен и при добавлении собственных средств на покупку жилья.

⁵ Военная ипотека в 2021 году: нюансы, условия и подробности. // РБК. — 2021. // [Электронный ресурс]. — URL: <https://reality.rbc.ru/news/5fb7bc999a7947bb54fb0475#p1> (дата обращения 23.11.2021).

Вторым недостатком военной ипотеки является тот факт, что уход военнослужащего со службы ранее установленного законом срока приведет к обязанности возврата в бюджет всех потраченных денежных средств, а оставшуюся часть платежей по ипотечному кредиту предстоит закрыть самостоятельно.

Также стоит отметить, что сумма кредитного займа по программе военной ипотеки составляет 2–3 миллиона рублей⁶, на 2021 год максимальная сумма кредита составляет 3.1 миллиона рублей. Можно заметить, что даже максимальной суммы кредита недостаточно для приобретения качественного жилья в ключевых городах России — Москве и Санкт-Петербурге и даже в ряде менее населенных городов [6]. Из этого следует, что военнослужащим крупных городов придется использовать также и свои средства для получения более крупных кредитов.

Желанное всеми военнослужащими право собственности на жилье, приобретенное по программе НИС, предоставляется при достижении срока службы в 20 лет, а при увольнении со службы по уважительной причине (к примеру, по состоянию здоровья) срок уменьшается в 2 раза, до 10 лет соответственно.

Зачастую у военнослужащих на именных накопительных счетах могут образовываться дополнительные остатки, которые можно применить для увеличения площади жилого помещения [1].

Однако стоит отметить, что банками предусмотрены возможности для отказа в предоставлении ипотеки такого вида при наличии:

1. Неудовлетворительной кредитной истории по ранее полученным военнослужащими услугам.
2. При совершении военнослужащим подозрительных операции, такой может быть расценена покупка жилплощади у родственников для обналичивания субсидии.

Также с 2018 года появилась возможность рефинансирования военной ипотеки под более низкий процент. Большая часть перечисленных на рисунке 1 банков имеют такие услуги. Для нынешнего года ставка рефинансирования составила 6,75 % годовых⁴. По данным «Росвоенипотеки», такой возможностью воспользовалось уже более 45,8 тыс. участников НИС⁷. В 2018 году узаконили переоформление под уменьшенный процент для заемщиков младше 50 лет.

Среди основных факторов рефинансирования военной ипотеки выделяют:

1. Объект недвижимости должен быть с оформленной закладной.
2. Необходимость продолжения несения заёмщиком службы по контракту.
3. Срок выплат по ипотеке у первоначального плательщика должен превышать 6 месяцев.

Далее рассмотрим уровень просроченной задолженности. В данном случае следует рассмотреть группировку задолженности по ипотечным жилищным кредитам по срокам задержки платежей (рис. 1).

⁶ Брошюра: «Военная ипотека — возможность приобрести собственное жильё» — 2020 г. // [Электронный ресурс]. — URL: https://recrut.mil.ru/files/morf/BROSHURA_IPOTEKA.pdf (дата обращения 23.11.2021).

⁷ Сайт РОСВОЕНИПОТЕКА [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.m.rosvoenipoteka.ru> (дата обращения 23.11.2021).

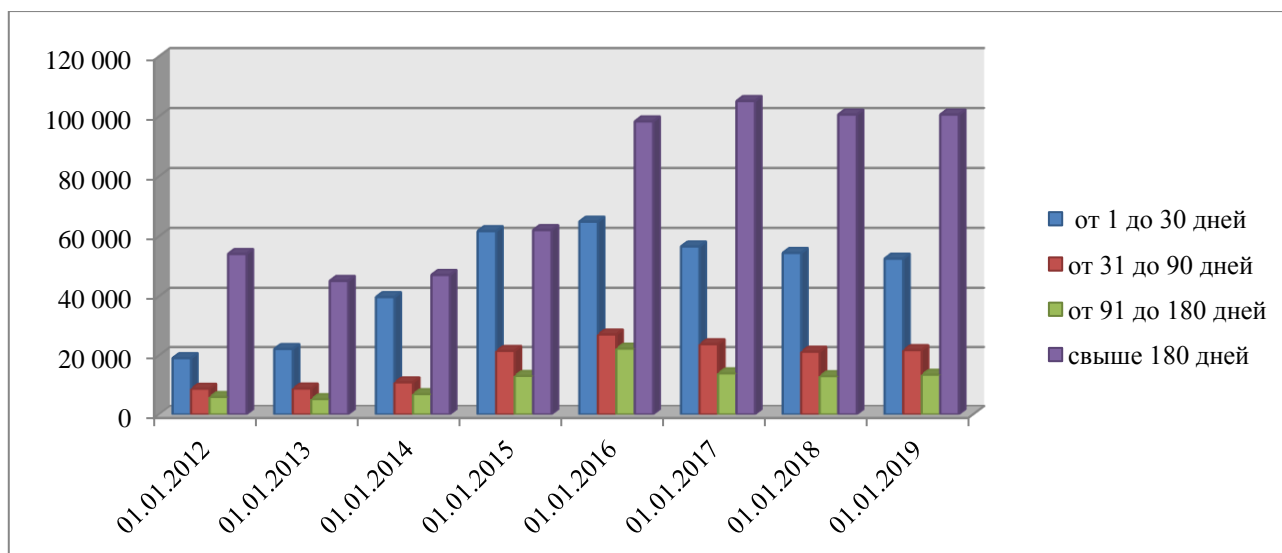


Рисунок 1. Группировка задолженности по ИЖК по срокам задержки платежей (источник: составлено по материалам Официального сайта Центрального Банка РФ — <http://www.cbr.ru/>)

Уровень просроченной задолженности по срокам резко возрос в конце 2015 года. Данный факт во многом связан с экономическим упадком, что привело к таким показателям [7]. После стабилизации экономики ситуация начала улучшаться. Несмотря на то, что задолженность по ИЖК сохраняется на достаточно высоком уровне, можно заметить, что с конца 2016 года наблюдается тенденция к снижению, которая сохраняется и в настоящее время.

Несмотря на то, что уровень просроченной задолженности постепенно начинает снижаться, общий уровень задолженности продолжает расти. Рассмотрим задолженность по ИЖК более подробно.

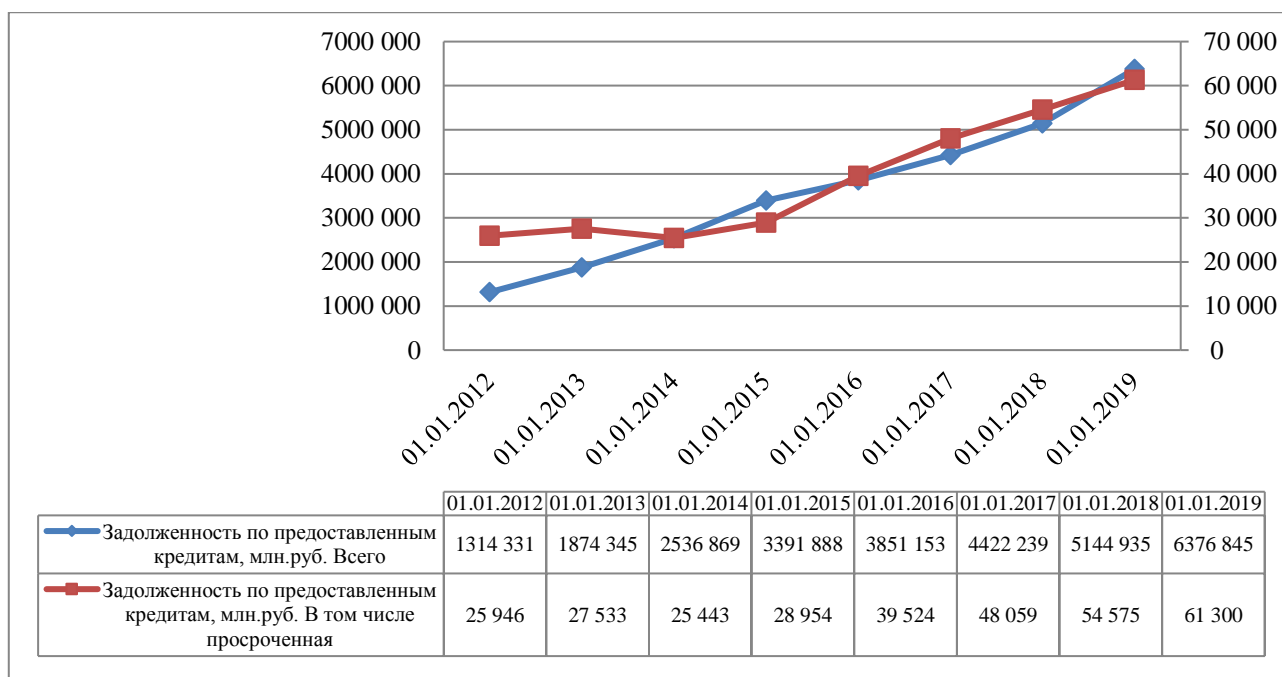


Рисунок 2. Динамика задолженности по ИЖК, 2012–2019 гг. (источник: составлено по материалам Официального сайта Центрального Банка РФ — <http://www.cbr.ru/>)

На Российском ипотечном рынке наблюдается низкий уровень кредиторской задолженности, и, несмотря на тот факт, что задолженность, в том числе просроченная, растет из года в год (рис. 2), ипотека остается одним из самых качественных активов на фоне остальных видов кредитования.

Из года в год задолженность по ИЖК увеличивается. Так, общая задолженность по ИЖК за последние 5 лет возросла в 1,9 раз и на 01.01.2019 г. составила 6 376 845 млн руб., что на 23,9 % выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года [8]. Аналогичная тенденция прослеживается и с уровнем просроченной задолженности, которая за последние 5 лет возросла в 2,1 раза и составила 61 300 млн руб.

На фоне роста просроченной задолженности по ИЖК и задолженности в целом, невозможно отметить тот факт, что увеличивается количество ИЖК без просроченной задолженности, что, безусловно, связано со снижением средневзвешенных ставок по ИЖК, а также свидетельствует об улучшении платежеспособности населения (рис. 3).

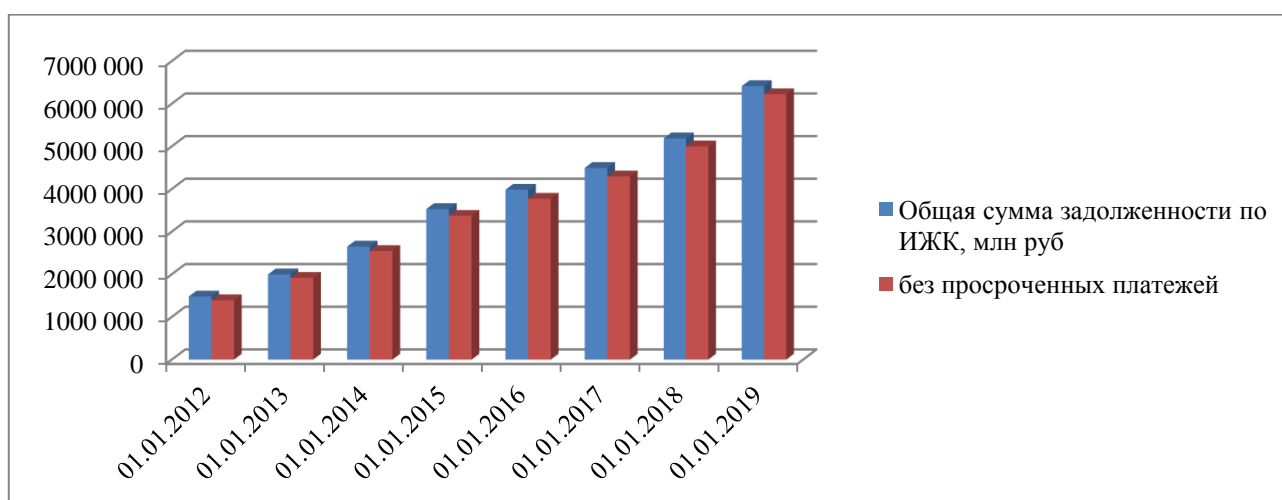


Рисунок 3. Динамика задолженности по ИЖК, 2012–2019 гг.
(источник: составлено по материалам Официального сайта Центрального Банка РФ — <http://www.cbr.ru/>)

Также увеличился объем досрочно погашенных ИЖК. По состоянию на 01.01.2019 г. объем досрочно погашенных кредитов повысился на 43,3 % и составил 837 252 млн руб.

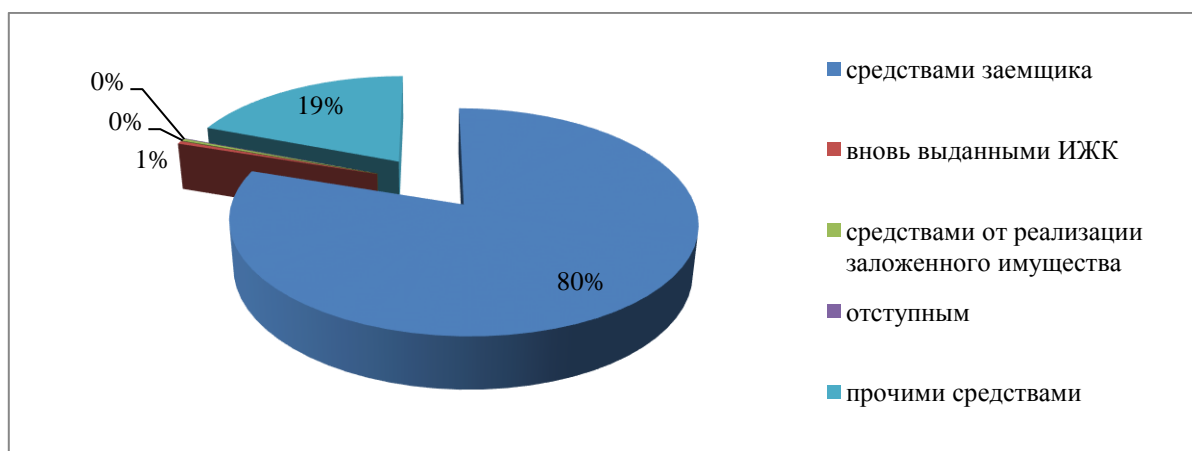


Рисунок 4. Структура объема досрочно погашенных ИЖК, %, 2020
(источник: составлено по материалам Официального сайта Центрального Банка РФ — <http://www.cbr.ru/>)

Если говорить об основных источниках досрочного погашения (рис. 4), то необходимо выделить собственные средства заемщиков, которыми было досрочно погашено 80 % от общего количества досрочно погашенных ИЖК.

Что касается основных источников рефинансирования, то по состоянию на 01.01.2018 г. основными источниками являлись специализированные организации — резиденты, на долю которых пришлось около 70 % рефинансированных ИЖК. Если сравнивать с аналогичным периодом прошлого года, то доля операций, совершенных специализированными организациями-резидентами, увеличилась на 8 %, при этом объем рефинансированных ими ИЖК увеличился в 2,2 раза (до 126,9 млрд рублей).

Автор выражает надежду на то, что 2022 год не станет очередным годом снижения активности на секьюритизационном рынке (хотя бы в силу того, что минимальная точка на нем уже практически достигнута). В случае успешности ости таких размещений ипотечные облигации смогут получить необходимый импульс для перезапуска, а на рынок может выйти значительный объем отложенного предложения.

Заключение

Таким образом, на основе проведенного анализа, можно сделать вывод, что ипотечное жилищное кредитование действительно является неотъемлемой частью банковской сферы. Ипотека уже прочно вошла в нашу жизнь и продолжает активно набирать обороты. В настоящее время ипотека для банков становится инструментом повышения их стабильности. Те кредитные организации, которые активно развивают ипотечное кредитование, имеют более стабильные показатели деятельности, а также являются относительно устойчивыми и рентабельными экономическими институтами.

Ипотечное жилищное кредитование — это форма ипотечного кредитования, целевым назначением которого является приобретения жилья. То есть, это кредитование лица банком под залог недвижимого имущества.

В ходе изучения теоретических аспектов ИЖК, были выделены его характерные особенности:

- является надежным способом обеспечения надлежащего исполнения кредитного договора;
- носит целевой характер;
- недвижимое имущество остается во владении и пользовании должника; оформляется специальным документом.

Особое внимание в работе было уделено изучению организации рынка ипотечного жилищного кредитования, в ходе которого было выявлено, что основными элементами рынка ИЖК являются: субъекты, объекты, обеспечение и организационно-экономическая основа ипотечного жилищного кредитования.

Особое внимание было уделено программам государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования. В 2019 году государство предлагает следующие программы поддержки с государственной субсидией: ипотека под 6 процентов для семей с детьми; социальная ипотека; ипотека для молодой семьи; ипотека с материнским капиталом; ипотека для многодетных семей; ипотека при рождении ребенка; ипотека для госслужащих; ипотека для молодых ученых; льготная ипотека для молодых учителей; ипотека для военных; накопительная ипотека; ипотека для жителей Крайнего Севера; программа «Жилье для российской семьи».

Изучение и анализ основных проблем ипотечного кредитования продемонстрировало нехватку жилищного фонда и долгосрочных, дешевых источников кредитных средств для обеспечения непрерывности ипотечного кредитования населению. Решение этих проблем является приоритетным для государства.

Только в условиях грамотного регулирования рынка ипотечного жилищного кредитования, а также активного стимулирования и развития государственных программ поддержки, ипотека станет активатором экономического развития. Именно развитие рынка ипотечного жилищного кредитования в России на сегодняшний день дает дополнительный стимул и поддержку для развития отдельных его отраслей, а также всей банковской системы страны. Ипотечное жилищное кредитование — это весьма перспективный сегмент, который станет катализатором экономического роста страны в целом.

Несмотря на продолжающуюся и пока не полностью решенную проблему жилищного обеспечения военнослужащих, связанную также с невысокими темпами строительства новых жилищных комплексов, особенности функционирования военной ипотеки, её выгода и простота получения сделали данную систему востребованной среди военнослужащих. Каждый год в программу поддержки Минобороны вступают новые участники по всей стране. Связано это с тем, что накопительно-ипотечная система обеспечивает высокий уровень морально-психологического состояния и уверенности военнослужащих в качественной поддержке со стороны государства.

ЛИТЕРАТУРА

1. Андряков А.Д. Сравнение стоимости различных механизмов обеспечения постоянным жильем военнослужащих в РФ 2021. № 10. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sravnenie-stoimosti-razlichnyh-mehanizmov-obespecheniya-postoyannym-zhiliem-voennosluzhaschih-v-rf> (дата обращения: 21.11.2021).
2. Ермолаев А.Г. Развитие системы доступного жилья для военнослужащих в рамках осуществления приоритетного национального проекта «Военная ипотека» URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-sistemy-dostupnogo-zhilya-dlya-voennosluzhaschih-v-ramkah-osuschestvleniya-prioritetnogo-natsionalnogo-proekta-voennaya> (дата обращения: 21.11.2021).
3. Брошюра: «Военная ипотека — возможность приобрести собственное жильё» — 2020 г. // [Электронный ресурс]. — URL: https://recrut.mil.ru/files/morf/BROSHU_RA_IPOTEKA.pdf (дата обращения 23.11.2021).
4. Жидкова Д.К., Маркелова Е.С. Военная ипотека как способ обеспечения военнослужащих URL: https://elibrary.ru/download/elibrary_28794852_94869058.pdf.
5. Калинина А.Н., Лозанчин А.Л., Караваева Ю.С. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации // Вестник Евразийской науки, 2019 № 4, <https://esj.today/PDF/22ECVN419.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.
6. Любовцева Е.Г., Савдерова А.Ф. Перспективные направления развития кредитования населения // Вестник Евразийской науки. — 2018 № 4. — URL: <https://esj.today/PDF/32ECVN418.pdf>.
7. Аракелян Н.Ф., Караваева Ю.С. Состояние Российской системы ипотечного кредитования // Вестник Евразийской науки. — 2018 № 2. — URL: <https://esj.today/PDF/17ECVN218.pdf>.
8. Бурков А.В., Ялялиева Т.В., Пшеничнов Р.В. Развитие системы показателей рынка ипотечного жилищного кредитования в контексте экономической безопасности региона // Вестник Евразийской науки. — 2020 № 3. — URL: <https://esj.today/PDF/68ECVN320.pdf>.

Kuzminenkov Aleksei Vladimirovich

Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia
E-mail: kuzminenkov2000@mail.ru

Military mortgage as a method of effective socio-economic support of military services

Abstract. One of the main problems of the socio-economic development of the Russian Federation at the present time remains the provision of the country's population with housing. If earlier the question of providing the population with housing was mainly concerned with the state, today the housing problem is solved by citizens independently at the expense of their own savings. The task of providing servicemen with affordable housing is one of the key tasks in modern Russia. By systematically providing servicemen with decent housing, the state indicates its position on the issue of supporting employees, thereby gaining the confidence of the latter. The main way of obtaining housing for the military was waiting in line for several years. The accumulative mortgage system has become a good alternative to getting housing on a first come, first served basis. The accumulative mortgage system (NIS) for housing provision of the military personnel of the Russian Federation has been successfully operating since 2005. In total, there are more than 530 thousand registered NIS participants in 2020, and the number of housing purchased under the military mortgage program exceeded 240 thousand. Today, the accumulative mortgage system is one of the main ways to solve the housing problem for military personnel. The above facts testify to the significant demand for this type of mortgage system, the confidence of the military in state financial structures and the superiority of military mortgages over traditional civil mortgages. The availability of housing for servicemen of a younger age, far from retirement, is the most priority task at the current stage of development of the military construction economy in general and NIS in particular. The author examines the essence and economic characteristics of the accumulative mortgage system of housing provision for military personnel in 2021. The analysis of the NIS system, its competitiveness and the procedure for participation in the NIS program is carried out.

Keywords: military mortgage; budget; accumulative mortgage system; military service; home mortgage lending