

УДК 347.254

Некоторые вопросы жилищного обеспечения военнослужащих

Стренадко Александр Александрович, студент, Тихоокеанский государственный университет, strenadko87@mail.ru

В статье рассмотрены актуальные проблемы жилищного обеспечения военнослужащих Российской Федерации, обращено внимание на несовершенство накопительно-ипотечной системы и трудности предоставления служебного жилья. Выделены ключевые проблемы, включая низкую платежеспособность военнослужащих, недостаточность накопленных средств для приобретения жилья и высокую зависимость военнослужащих от продолжительности службы при участии в ипотечных программах. Автор предлагает меры по оптимизации системы, включая повышение государственных субсидий и изменение условий досрочного выхода из ипотечных договоров.

Ключевые слова: жилищное обеспечение военнослужащих, накопительно-ипотечная система, служебное жилье, финансовая нагрузка, реформа жилищного обеспечения, досрочное увольнение.

В наши дни эффективная деятельность вооруженных сил государства невозможна без должного уровня социальной поддержки военнослужащих. Особенности военной службы предполагают особые условия труда и быта, накладывают существенные ограничения на личные свободы и требуют компенсации за счет реализации материальной и духовной мотивации. Именно социальные гарантии, направленные на поддержание достойного уровня жизни военнослужащих, выступают важным элементом поддержания высокого уровня боеготовности. Среди различных форм социальной защиты выделяется обеспечение военнослужащих различными видами довольствия, включая денежное содержание, снабжение питанием, одеждой и, безусловно, предоставление жилья.

Среди множества аспектов именно вопрос обеспечения жильем занимает центральное положение, поскольку затрагивает фундаментальные элементы жизнедеятельности военнослужащих и членов их семей. Организация жилищного обеспечения подразумевает целый комплекс юридических и административных действий, направленных на реализацию конституционного права граждан на жилище.

Нормативно-правовую базу, регулирующую вопросы жилищного обеспечения, формируют следующие документы: Конституция Российской Федерации, ст. 40, гарантирующая гражданам право на жилище; Жилищный кодекс Российской Федерации, регулирующий общий порядок обеспечения жильем граждан; Федеральный закон «О статусе военнослужащих», детально определяющий условия и способы предоставления жилья военнослужащим; Федеральный закон от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», устанавливающий специальную программу формирования средств для приобретения жилья военнослужащими.

Кроме того, существенное значение имеют многочисленные постановления и распоряжения отдельных министерств и ведомств, осуществляющих организацию процесса обеспечения военнослужащих жильем. В современных условиях остается нерешенной значительная проблема обеспечения военнослужащих жилыми помещениями. Данная задача вызывает немало трудностей, т. к. ее решение связано с многочисленными факторами, начиная от нехватки бюджетного финансирования и заканчивая несовершенством механизмов распределения жилья. Сложившаяся ситуация оказывает негативное влияние на общую привлекательность военной службы.

Механизм реализации указанного права осуществляется на основе комплексного подхода, учитывающего различные основания предоставления жилых помещений, фактическое наличие свободных объектов в специализированном жилищном фонде, индивидуальные обстоятельства и конкретные условия предоставления жилья, продолжительность военной службы и иные факторы.

Несмотря на возникающие практические трудности в реализации данного права, государственная обязанность по обеспечению военнослужащих жильем должна выполняться надлежащим образом, обеспечивая условия для выполнения ими профессиональных обязанностей.

Анализируя современный этап развития законодательства, можно выделить следующие основные формы жилищного обеспечения военнослужащих, применяемые дифференцированно в зависимости от конкретной категории военнослужащих:

1. Предоставление служебного жилья или места проживания в общежитии.
2. Предоставление жилья на общих основаниях по договору социального найма с соблюдением установленных нормативов жилой площади.
3. Возможность приобретения жилья в собственность с использованием безвозмездных субсидий, реализуемых через государственный жилищный сертификат, предназначенный для отдельных категорий военнослужащих.
4. Участие в накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих, предоставляющей возможность приобретения или строительства собственного жилья.
5. Участие в жилищных строительных кооперативах либо осуществление самостоятельного строительства индивидуальных жилых домов на предоставленных земельных участках.
6. Использование альтернативных способов удовлетворения жилищных потребностей, таких как аренда жилых помещений по договорам коммерческого найма или поднайма в государственном, муниципальном либо частном жилищном фонде.

Указанные формы обеспечивают комплексное удовлетворение потребностей военнослужащих в жилых помещениях, позволяя государству поддерживать высокий уровень мотивации и обеспечивать надлежащее выполнение профессиональных задач.

Процесс обеспечения военнослужащих служебными жилыми помещениями регулируется соответствующими ведомственными нормативными правовыми актами. Данные акты определяют процедуру предоставления служебного жилья из специализированного жилищного фонда, предназначенного для размещения сотрудников правоохранительных и военизированных организаций.

Размер возмещения расходов на аренду (поднаем) жилого помещения устанавливается ежегодно с учетом региона расположения. Назначение специализированного жилого помещения военнослужащему осуществляется решением жилищной комиссии подразделения, в котором он проходит военную службу. Такое назначение производится последовательно, строго в порядке очереди. Учет ведется на основании даты постановки военнослужащего на учет вместе с членами его семьи, проживающими совместно с ним.

Процедура оформления и предоставления служебного жилья предполагает последовательные этапы проверки документов и рассмотрения заявлений, поступивших от военнослужащих. Окончательное решение принимается комиссией, уполномоченной оценивать правомерность заявленных требований и обоснованность предоставления конкретного жилого помещения. После одобрения заявления военнослужащему предоставляется служебное жилое помещение на период прохождения военной службы.

Подобная схема обеспечивает справедливость и прозрачность распределения жилья, одновременно минимизируя риск необоснованных предпочтений или дискриминационных подходов. Тем не менее в современных условиях сохраняются сложности, связанные с недостаточным количеством свободных жилых помещений и несоответствием их установленным нормативам предоставления жилой площади, что требует дальнейшего совершенствования действующих правил и усиления государственной поддержки военнослужащих.

Тем не менее рассматриваемые схемы обеспечения военнослужащих жильем содержат некоторые принципиальные недостатки, снижающие их практическую эффективность и удобство для конечных пользователей. Одна из наиболее заметных проблем возникает при реализации принципа временного предоставления служебного жилья по договору найма. Данная мера представляется необходимой ввиду временного характера пребывания военнослужащего на определенной должности или в конкретном месте дислокации, однако сама структура ее реализации обладает рядом существенных недостатков.

Прежде всего следует обратить внимание на отсутствие механизма индивидуального выбора подходящего жилого помещения самим военнослужащим. Распределение осуществляется преимущественно по принципу очередности, без учета персональных желаний и объективных характеристик самого жилья. Такая упрощенная схема неизбежно приводит к формированию недовольства среди военнослужащих, которым предоставляется определенный объект недвижимости вне зависимости от его фактического состояния и удобства проживания.

Следующая серьезная проблема заключается в низком качестве многих служебных квартир, передаваемых новым пользователям. Часто предыдущее использование служебного жилья сопровождается недобросовестным отношением прежнего нанимателя, результатом чего становится ухудшение технического состояния квартиры, нарушение санитарных норм и общее снижение уровня комфорта проживания. Таким образом, новый пользователь сталкивается с ситуацией, когда предоставленное жилое помещение оказывается непригодным для нормальной эксплуатации без предельных финансовых и трудовых затрат.

Фактически военнослужащий оказывается перед выбором: принять квартиру в том виде, в котором она предоставлена, смирившись с имеющимися неудобствами, либо понести значительные расходы на ремонт и обновление инфраструктуры, что существенно увеличивает его финансовую нагрузку. Учитывая сравнительно невысокий уровень доходов большинства военнослужащих, такие затраты могут привести к серьезным экономическим трудностям, ухудшению финансового положения и снижению общего уровня удовлетворенности условиями службы.

Дополнительно следует учитывать фактор психологического давления, возникающего вследствие неопределенного характера будущего назначения и возможного скорого перевода на новое место службы. Поскольку проживание в служебной квартире носит временный характер, военнослужащий редко заинтересован в ка-

питальных вложениях, стремясь минимизировать расходы. Однако неудовлетворительное техническое состояние полученного жилья делает такую стратегию фактически невозможной, усиливая напряжение и разочарование в отношении системы обеспечения жильем.

Исходя из изложенного, очевидна необходимость разработки новых подходов к процессу распределения служебного жилья, ориентированных на индивидуальный выбор, справедливый учет потребностей военнослужащих и сокращение финансовой нагрузки на их личные бюджеты. Необходимо внедрение современных методов оценки технического состояния жилых помещений, установление более строгих стандартов содержания и регулярного обновления специализированного жилищного фонда, что позволит повысить эффективность и доступность действующих механизмов жилищного обеспечения.

В настоящее время ключевым инструментом решения жилищных вопросов военнослужащих, помимо формирования специализированного фонда служебного жилья, является реализация накопительно-ипотечной системы (НИС), предназначенной для обеспечения военнослужащих собственным жильем на постоянной основе. Эффективность использования данного механизма напрямую зависит от уровня информированности военнослужащих о принципах функционирования накопительно-ипотечной системы, возможностях, предоставляемых данной системой, а также от их способности рационально использовать указанные возможности.

Накопительно-ипотечная система функционирует под управлением ФГКУ «Росвоенипотека», организуя взаимодействие между государственными органами, банками и самими военнослужащими. Работа НИС основывается на положениях Федерального закона «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих». Указанный закон устанавливает, что целью системы является обеспечение военнослужащих и членов их семей доступным жильем.

Участие в программе военной ипотеки предоставляется без привязки к региону расположения приобретаемого жилья, финансовым возможностям семьи военнослужащего или наличию другого жилья у военнослужащего либо членов его семьи. Таким образом, жилье может быть приобретено не обязательно по месту прохождения службы, при этом сохраняется право социального найма на служебное жилье. Нормы законодательства также не предусматривают возврата целевых жилищных займов, если один из членов семьи получает другое жилье отдельно от основного заемщика.

Использовать бюджетные взносы в рамках НИС разрешается лишь спустя три года после заключения контракта о прохождении военной службы. Накопленные за этот период средства предназначены исключительно для приобретения жилья, улучшения жилищных условий или покупки жилья на первичном рынке.

Если накопленных средств военнослужащего недостаточно для полного покрытия расходов на приобретение жилья, возможен дополнительный заем по специальной программе целевого ипотечного кредита банка. Накопленные средства (либо их часть) могут использоваться в качестве первоначального взноса при оформлении кредита.

Система военной ипотеки характеризуется двумя важными отличительными особенностями, которые делают ее уникальной формой жилищной поддержки военнослужащих.

Первая особенность заключается в механизме погашения целевого жилищного займа. В отличие от обычных банковских кредитов погашение задолженности по военной ипотеке осуществляется

автоматически, без непосредственного участия самого военнослужащего-заемщика. Средства, предназначенные для погашения кредита, аккумулируются на специальном счете, открытом в рамках накопительно-ипотечной системы. Затем ежемесячно фиксированная сумма с этого счета направляется на погашение задолженности перед банком, причем вся операция осуществляется без участия заемщика. Фактически весь процесс погашения кредита организован таким образом, чтобы исключить необходимость активных действий со стороны военнослужащего, обеспечивая непрерывность и автоматизацию платежей.

Вторая важная особенность касается условий залога приобретаемого жилья. В рамках военной ипотеки жилье, приобретенное военнослужащим, изначально оформляется в двойном залоге: оно находится в собственности военнослужащего, но одновременно обременено обязательствами перед двумя субъектами — государством и кредитующей банковской организацией. Государство выступает гарантом финансовых вложений в ипотеку, поскольку берет на себя обязательство осуществлять регулярные платежи за счет накопленных взносов в НИС. Банк, в свою очередь, защищает свои интересы, сохраняя право залога на приобретенную недвижимость вплоть до полного погашения кредита. Такой двойной залог обеспечивает надежность сделки для обеих сторон и создает надежную гарантию исполнения обязательств военнослужащим.

Таким образом, указанные особенности формируют оптимальную схему, позволяющую военнослужащим приобретать собственное жилье с минимальным участием в процессе обслуживания кредита и с высокой степенью финансовой защищенности.

Однако в рамках накопительно-ипотечной программы сформировалась новая практика, которая воспринимается специалистами как недостаточно эффективная. Основная претензия сводится к тому, что военнослужащие вынуждены вкладывать собственные средства в дополнение к государственным накоплениям, чтобы иметь возможность внести первоначальный взнос и выплачивать ипотечный кредит. При этом средний уровень денежного довольствия военнослужащих, как правило, остается сравнительно невысоким, что превращает выплату собственной доли в серьезную финансовую нагрузку для многих военнослужащих и их семей.

Подобная политика фактически приводит к переносу значительной части ответственности за решение жилищного вопроса непосредственно на самих военнослужащих, вынуждая их принимать на себя дополнительную финансовую нагрузку сверх предоставляемой государством поддержки. Очевидно, что такое перераспределение расходов может ухудшать материальное положение многих представителей офицерского и рядового состава, усложнять условия их жизни и снижать уровень удовлетворенности военной службой.

Кроме того, система долгосрочной ипотеки ставит военнослужащих в ситуацию жесткой зависимости от продолжения военной службы на протяжении длительного периода времени. Срок действия кредитного договора исчисляется годами и нередко продолжается до достижения военнослужащим пенсионного возраста, составляя приблизительно двадцатилетний период. Это означает, что военнослужащий, воспользовавшийся программой военной ипотеки, фактически вынужден продолжать службу на протяжении всего срока кредитования.

Наиболее проблемным аспектом является прекращение службы до окончания установленного срока. Если военнослужащий прекращает прохождение службы досрочно, будь то по собственному желанию или по иным причинам, он сталкивается с серьезными финансовыми последствиями. Помимо погашения

остатка кредитной задолженности перед банком, он обязан вернуть государству все ранее выплаченные средства, перечисленные на его накопительный счет. В результате государственная поддержка прекращается, а бывший военнослужащий может оказаться в ситуации значительных долговых обязательств без гарантированного обеспечения жильем.

Подобная совокупность факторов снижает интерес к прохождению длительной военной службы в рядах ВС РФ и осложняет привлечение молодых специалистов на военную службу. Очевидно, что накопительно-ипотечная система нуждается в дальнейшем совершенствовании, чтобы в большей степени учитывать интересы как государства, так и военнослужащих, обеспечивая надежную социальную защиту и справедливое решение жилищного вопроса.

Проведенное исследование показало, что эффективное функционирование вооруженных сил государства невозможно без полноценной социальной поддержки военнослужащих, важной составляющей которой является эффективное решение жилищного вопроса. Значимость жилищных гарантий обусловлена тем, что надежное обеспечение жильем способствует стабилизации личного состава, укреплению дисциплины и улучшению социально-психологического климата в воинских коллективах.

Однако в ходе анализа были выявлены серьезные препятствия, затрудняющие полноценное решение жилищных проблем военнослужащих. Одной из наиболее острых является проблема обеспечения служебным жильем. Практика показывает, что выделение служебных квартир осуществляется на основании принципа очередности, без учета возможности военнослужащего выбрать подходящее жилье. Зачастую это приводит к предоставлению военнослужащим помещений, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, что влечет дополнительные расходы на ремонт, ложащиеся на военнослужащих, и создает дополнительное напряжение.

Действующая система накопительно-ипотечного кредитования также подвергается критике в связи с несоответствием накопленных средств реальным ценам на жилье, особенно в крупных городах. Размер государственной поддержки в большинстве регионов оказывается неспособным покрыть полную стоимость жилья, вынуждая военнослужащих вносить значительные личные средства, что существенно ухудшает их финансовое положение.

Особенно остро проявляются проблемы, связанные с обязанностью военнослужащих оставаться на службе до завершения срока ипотечного кредитования, составляющего около 20 лет. Досрочное увольнение с военной службы приводит к тяжелым последствиям: военнослужащий утрачивает право на получение жилья и обязан возратить государству все накопленные средства, одновременно погашая кредит за собственный счет. Это создает серьезное психологическое давление и стимулирует отток опытных кадров из рядов вооруженных сил.

Решение указанных проблем требует пересмотра системы распределения служебного жилья и совершенствования накопительно-ипотечной системы. Необходимо ввести критерии индивидуальной оценки условий проживания и закрепить за каждым военнослужащим возможность выбора жилья, соответствующего его потребностям. Следует рассмотреть возможность увеличения государственных субсидий, скорректировав механизм начисления средств с учетом региональных особенностей и уровня доходов военнослужащих. Кроме того, целесообразно изменить условия выхода из ипотечной программы, смягчив последствия досрочного увольнения и сохранив право военнослужащих на использование накопленных средств.

Примечания

1. Шевченко О. И., Фатеев С. С. Актуальные проблемы жилищного обеспечения военнослужащих и членов их семей // Новый юридический вестник. 2019. N 1.
2. Свиных Е. А. Правовое обеспечение накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих: направления дальнейшего совершенствования // Право в Вооруженных Силах — Военно-правовое обозрение. 2022. N 7.
3. Нурмагамедов Э. М. Жилищное обеспечение как вид материального обеспечения военнослужащих // Конституция Российской Федерации: вчера, сегодня, завтра (ко дню Конституции России): сборник материалов конференции: в 2 ч. Новосибирск, 2025. Ч. 1.
4. Свиных Е. А. Опасные заблуждения участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих // Право в Вооруженных Силах — Военно-правовое обозрение. 2019. N 3.
5. Васильева М. А. Современные правовые проблемы обеспечения военнослужащих жильем // Вопросы развития современной науки и техники: сборник статей. Мельбурн, 2020.

English version

Some issues of housing provision for military personnel

Strenadko Aleksandr Aleksandrovich, student, Pacific National University

This article examines current problems related to the housing provision of military personnel in the Russian Federation. Particular attention is paid to the shortcomings of the accumulative mortgage system and the difficulties associated with providing service housing. The key problems are identified, including the low solvency of military personnel, the insufficiency of accumulated funds for purchasing housing, and the strong dependence of participation in mortgage programs on the length of military service. The author proposes measures aimed at optimizing the system, including increasing state subsidies and revising the conditions for early withdrawal from mortgage agreements.

Keywords: housing provision for military personnel, accumulative mortgage system, service housing, financial burden, reform of housing provision, early dismissal.