Шевель П.П. – канд. соц. наук
shevelpetr@mail.ru

Научная полемика вокруг статей о накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих (2016, 2022, 2025 гг.)

На страницах электронного научного журнала «ГосРег: государственное регулирование общественных отношений» в № 3 за 2016 год была опубликована статья «Мониторинг реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (авторы: П. П. Шевель, А. В. Сальников, М. Я. Керимханов).

Являясь одним из авторов статьи, сохраняя интерес к указанной тематике, автор этой статьи продолжал анализировать результативность реализации накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (далее – НИС) и регулярно отслеживал публикации по соответствующему вопросу. В 2022 году в журнале «Право в Вооружённых Силах – военно-правовое обозрение» была опубликована статья «Вопросы реализации конституционных жилищных гарантий участниками накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (автор: С. А. Нидер) [1, С. 50-57]. Помимо прочего в тексте содержался следующий тезис: «… автор выражает мнение, что НИС фактически предоставляет участникам необоснованные "сверхпреимущества", а равно считает неоправданной (неконструктивной) критику реальных размеров жилищных гарантий, предоставляемых участникам НИС». Далее следовала ссылка на материал 2016 года.

В данной статье постараемся ещё раз проанализировать выводные тезисы статьи 2016 года (провести их определённую верификацию спустя 10 лет) и в рамках научной полемики повторно изложить свою позицию, в том числе с отсылкой к статье С. А. Нидера Реализовать подобный подход предполагалось еще в 2022 году, но события конца февраля 2022 года по объективным причинам несколько отложили подготовку настоящего материала.

Прежде всего считаем необходимым отметить следующие базовые тезисы ранее опубликованной статьи:

– размер накопительного взноса ежегодно индексируется (должен индексироваться) ***с учётом инфляции.*** Между тем это происходило не регулярно, кроме того, темп роста цен на жильё существенно превышал размеры индексации, что и привело к текущей ситуации, когда приобретение достойного жилья с использованием военной ипотеки стало затруднительным. Под достойным жильём имеется в виду не однокомнатная квартира, пусть и в центре населённого пункта, и не двухкомнатная квартира со слабой транспортной доступностью, а жильё, позволяющее семье защитника Отечества из 4-5 человек и более проживать вблизи к социальным и иным объектам не в стеснённых условиях.

– переход от натуральной формы жилищного обеспечения к денежной существенно расширил (должен был расширить) ***возможности военнослужащих по самостоятельному принятию решения выбора места расположения, качества, размера приобретаемого жилья.*** Первое время всё было именно так. Однако в последние годы реализовать военную ипотеку становится всё труднее. В результате современная тенденция следующая – военнослужащие массово вынуждены снимать накопленные средства после наступления у них такого права (после 20 лет выслуги) из-за затруднительности

(невозможности) приобретения жилья. Складывается ситуация как в известной телепередаче КВН – зарплаты у нас хорошие, цены плохие. Так и здесь. Программа прекрасная, но цены на квартиры, значительно выросшие в последние годы, не позволяют приобрести жильё.

Справочно. Анализ жизненной ситуации. В 2012 году военнослужащий (старший лейтенант, имеющий жену и малолетнего ребёнка) на этапе котлована приобрёл трёхкомнатную квартиру (72 кв. м.) в одном из городов Подмосковья (7 км от МКАД) за 4 217 000 руб. (при этом 2 200 000 руб. предоставил банк, 680 тыс. руб. было накоплено на именном счету для первоначального взноса, остальная сумма (более 1 300 000 руб.) – собственные средства (из них два потребительских кредита по 500 000 руб. под 17,5 % на 3 года и 14 % на 5 лет, суммарный ежемесячный платёж по которым около 30 000 руб. в месяц при зарплате 49 000 руб.) При этом военнослужащий того же года выпуска (2009), не реализовавший до настоящего времени право на приобретение жилья, скопил на именном накопительном счету с учётом дохода от инвестирования накоплений не более 7 500 000 руб. а подобная квартира в 2025 году стоит уже около 10-11 млн руб., следовательно, чтобы приобрести аналогичное жильё, нужно дополнительно затратить более 3 млн руб. собственных средств (это вдвое больше, чем 13 лет ранее).

– программы кредитования банков существенно отличаются по размеру кредита, сроку его предоставления и величине процентной ставки. Подобная тенденция сохранилась и в настоящее время. Более того, с учётом высокой процентной ставки Центрального Банка РФ, процент по кредитам, предоставляемым по военной ипотеке, значительно вырос. В результате зачастую существенно сокращается выдаваемая сумма кредита, что также снижает доступность приобретения жилья для военнослужащих. В этой ситуации говорить о сверхпреимуществах не приходится.

– по итогам анализа социологических, статистических и иных сведений авторы в 2016 году пришли к выводу ***о необходимости повышения результативности реализации мер государственной поддержки военнослужащих в сфере жилищного обеспечения***.

С позиции 2025 года можно только подтвердить указанный тезис, поскольку результативность реализации программы, которую рассматриваем через доступность (возможность) приобретения жилья военнослужащим без необходимости существенного дополнения суммы из личных средств (зачастую – кредитных, по высокой ставке). Здесь следует отметить, что основная цель НИС – не оттачивать механизм реализации самой программы до идеала, а гарантированно обеспечить военнослужащих жильём. При этом следует учитывать, что лица, заключившие контракт после 1 января 2005 г., обеспечиваются жилыми помещениями исключительно по военной ипотеке. Иными словами – у них нет альтернативы и права выбора.

Таким образом, не опровергая подход С. А. Нидера, все же ещё раз подчеркнём самый важный момент: оценивая в 2016 году результативность реализации военной ипотеки мы анализировали реальную способность покупки жилья. Именно поэтому мы обоснованно критиковали (по мнению автора) реальные размеры жилищных гарантий, предоставляемых участникам НИС.

Позиция С. А. Нидера о «сверхпреимуществах ипотечников», «непоследовательности, по мнению автора, решений Конституционного Суда РФ в отношении сверхнормативного обеспечения жильём военнослужащих, ранее получивших государственное жильё в качестве

члена семьи» на наш взгляд, не выдерживает критики, поскольку не учитывает глубинной природы современной системы комплектования армии.

Мудрый законодатель при принятии дополнений и изменений в нормативные правовые акты, регламентирующие вопросы жилищного обеспечения военнослужащих, учитывает следующие моменты:

– государство гарантирует удовлетворение базовой потребности в жилище для предусмотренных законом категорий граждан, деятельность которых оценивается как социально важная и необходимая. К такой категории относятся и военнослужащие;

– все вновь заключающие контракт автоматически становятся участниками НИС, следовательно, вопросы жилищного обеспечения оказывают значительное влияние и на привлекательность военной службы в целом;

– важнейшей отличительной чертой закрытых социальных систем, к которым относится институт военной службы, выступает их самовоспроизводство. В армии это называется преемственность поколений, династии. Следовательно, отказывать военнослужащему, который пошёл по стопам отца и деда, в получении полноценного жилья по причине того, что на него 15 кв. м. уже распределялись – нерационально. Это исключило необходимость данной категории участников НИС ухудшать жилищные условия (на 5 лет), разводиться с супругой (супругой) и т.д.

Более того, по нашему мнению, в вопросах совершенствования программы жилищного обеспечения военнослужащих следовало бы учесть её взаимосвязь не только с престижем службы, но и влиянием на демографическую ситуацию в стране. Так, опыт профессиональной деятельности в Социологическом центре Вооружённых Сил Российской Федерации показал, что размер семьи у военнослужащих больше, чем в среднем у граждан страны. Следовательно, в качестве мер, которые позволили бы улучшить демографию в стране, могли бы выступить: 1) предоставление военнослужащим льготной ипотеки (например, приравнивание «военной ипотеке» к семейной или IT-ипотеке; 2) предоставление участникам СВО ипотеки не более чем под 5 % в любом регионе России; 3) учёт количества детей при определении суммы, выплачиваемой участникам НИС, и т.д. Детальную проработку конкретных предложений целесообразно провести при принятии принципиального решения о внесении коррективов в программу военной ипотеки.

В заключение полагаем целесообразным отметить два момента:

1. Основные тезисы, приведённые в статье 2016 года, прошли верификацию и подтвердили свою актуальность. Более того, результативность реализации военной ипотеки за это время продолжила снижаться и в настоящее время требует, на наш взгляд, к себе внимания.

2. Мнение С. А. Нидера в отношении якобы неконструктивного подхода к оценке результативности реализации военной ипотеки (в части реальных размеров жилищных гарантий, предоставляемых участникам НИС) воспринимаем как личную авторскую позицию, и, в свою очередь, считаем неоправданной (неконструктивной) критику в отношении законодателей, которые озаботились совершенствованием условий реализации указанной программы.

Литература:

1. Нидер С. А. Вопросы реализации конституционных жилищных гарантий участниками накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих // Право в Вооруженных Силах - военно-правовое обозрение. – 2022. – № 2 (295). – С. 50-57.