

УДК 331.342.2

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ МЕР ПО УЛУЧШЕНИЮ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ГРАЖДАН: КОРПОРАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ

Деганова Мария Васильевна,
магистрант юридического факультета,
e-mail: deganova_mary@mail.ru,
Московский университет им. С. Ю. Витте, г. Москва

В статье исследуются корпоративно-правовые аспекты правового обеспечения государственной поддержки мер по улучшению жилищных условий граждан России. Актуальность выбранной темы определена необходимостью наращивать и развивать направление взаимодействия организаций всех форм собственности и государства в области максимально эффективной реализации на практике мер государственной поддержки улучшения жилищных условий граждан. Методы исследования: общий диалектический метод научного познания, методы сравнения, анализа, обобщения. В результате исследования изучены существующие меры государственной поддержки граждан РФ в области улучшения жилищных условий, соотношение федерального и регионального жилищного законодательства РФ. Сделан вывод о том, что в настоящее время правовое обеспечение государственной поддержки мер по улучшению жилищных условий граждан носит комплексный характер. В частности, государственная поддержка осуществляется не только силами Российской Федерации, но и с привлечением кредитных организаций, акционерных обществ, например, таких, как АО «ДОМ.РФ», с одновременной разработкой механизма компенсации последним неполученных доходов.

Ключевые слова: государственная поддержка, жилье, ипотека, субсидия, кодекс, граждане, бюджет, строительство

LEGAL SUPPORT OF STATE SUPPORT FOR MEASURES TO IMPROVE HOUSING CONDITIONS OF CITIZENS: CORPORATE AND LEGAL ASPECTS

Deganova M.V.,
undergraduate student of the faculty of law,
e-mail: deganova_mary@mail.ru,
Moscow Witte University, Moscow

The purpose of this article is to study the corporate and legal aspects of legal support for state support of measures to improve housing conditions of Russian citizens. The relevance of the chosen topic is determined by the need to build and develop the direction of interaction of organizations of all forms of ownership and the state in the most effective implementation of government support measures to improve housing conditions of citizens. Research methods: General dialectical method of scientific knowledge, methods of comparison, analysis, generalization. Main results: we studied the existing measures of state support for Russian citizens in the field of improving housing conditions, the ratio of Federal and regional housing legislation of the Russian Federation. It is concluded that currently the legal support of state support for measures to improve the housing conditions of citizens is complex. In particular, state support is provided not only by the Russian Federation, but also with the involvement of credit organizations and joint-stock companies, such as JSC "DOM.Russian Federation", with the simultaneous development of a mechanism for compensating the latter for lost income.

Keywords: state support, housing, mortgage, subsidy, code, citizens, budget, construction

DOI 10.21777/2587-9472-2020-1-39-43

В настоящее время современным государством, с одной стороны, гражданам предоставляется возможность самостоятельно заботиться об удовлетворении своих потребностей, с другой – гарантируется социальная поддержка для отдельных категорий граждан.

В пределах имеющихся полномочий органами государственной власти и местного самоуправления обеспечиваются условия для реализации гражданами права на жилище. В том числе с использованием бюджетных средств и иных, не запрещенных законом источников финансирования, путем получения субсидий для приобретения или строительства жилья, а также предоставлением жилых помещений по договорам социального найма (ст. 2 ЖК РФ¹).

Отметим, что жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов, что следует из положений п. «к» ст. 72 Конституции РФ² и ч. 1 ст. 5 ЖК РФ. ЖК РФ предусматривает право регионов устанавливать иные, помимо указанных в федеральном законодательстве, права. Например, ЖК РФ регулируются вопросы обеспечения граждан жилым помещением по договору социального найма.

Вместе с тем, согласно ч. 3, 4 ст. 49 ЖК РФ предусмотрено правомочие субъектов РФ осуществлять иное правовое регулирование предоставления жилых помещений, а именно, устанавливать иные категории граждан, которые следует обеспечить жилым помещением по договору социального найма из жилищного фонда субъекта РФ [9, с. 48–52].

Детализируем, что полномочия субъектов РФ следует определять как дополняющие, но никак не заменяющие нормы, предусмотренные федеральным жилищным законодательством. Таким образом, следует говорить о том, что на уровне субъектов РФ могут быть предусмотрены дополнительные категории граждан, помимо тех, которые уже названы федеральным законодательством. Практика высшего судебного органа подтверждает это.

Меры государственной поддержки раскрываются в том, что государство может предоставлять льготы на приобретение жилья в ипотеку некоторым категориям граждан (молодым семьям, военнослужащим, лицам, имеющим детей или состоящим на жилищном учете). Льготы могут выражаться в снижении суммы первоначального взноса, пониженной процентной ставке или льготной стоимости жилья [7, с. 86–95].

Так, применительно к ипотеке с льготными условиями отметим, что ипотечное кредитование направлено на покупку жилья за счет заемных (кредитных) средств [8, с. 114]. Приобретаемое на такие средства жилое помещение находится в залоге у кредитора (ипотека в силу закона). При этом законодательством для определенных категорий граждан могут быть предусмотрены льготы на приобретение жилья в ипотеку, которые могут выражаться, в частности, в снижении суммы первоначального взноса (например, за счет предоставленной субсидии), пониженной процентной ставке и (или) льготной стоимости приобретаемого жилого помещения.

Рассмотрим отдельные категории граждан, имеющих право на приобретение жилья в ипотеку на льготных условиях.

Социальная ипотека. В ряде регионов существуют свои ипотечные программы, направленные на поддержку определенных категорий граждан [6, с. 52–56]. Так, жители г. Москвы, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий в установленном законом порядке, имеют право приобрести жилое помещение из жилищного фонда коммерческого использования города Москвы с использованием собственных, в том числе заемных (кредитных), денежных средств. При этом выкупная стоимость жилья существенно отличается от рыночной стоимости. Цена определяется на дату подачи гражданами заявления о предоставлении жилого помещения на основании фактической стоимости строительства (средней стоимости строительства по городскому заказу 1 кв. м площади жилья в жилых домах типовых серий и построенных по индивидуальным проектам), с применением понижающих (или повышающих) коэффициентов, зависящих, в частности, от местоположения жилого помещения, года ввода жилого дома в эксплуатацию, количества полных лет пребывания гражданина на жилищном учете и наличия у него права на льготы.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // СЗ РФ. – 2005. – № 1, ч. 1. – Ст. 14.

² Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.

Ипотека для военнослужащих. Военнослужащие – участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, не позднее чем через три года такого участия могут получить целевой жилищный заем на приобретение жилья (под залог приобретаемого жилого помещения) [4, с. 53; 5, с. 34–41].

Вышеуказанный заем погашается уполномоченным федеральным органом.

Дальневосточная ипотека. Определенные категории граждан вправе получить льготный кредит в период с 01.12.2019 по 31.12.2024 включительно на приобретение жилья на территории Дальневосточного федерального округа. Это возможно при соблюдении, в частности, следующих условий (п. 6 Условий программы, утв. Постановлением Правительства РФ от 07.12.2019 № 1609³):

1) заемщиком (заемщиками) является:

а) гражданин РФ, состоящий в браке с гражданином РФ. При этом возраст обоих супругов не превышает 35 лет и супруг заемщика является солидарным заемщиком по кредитному договору либо поручителем на основании договора поручительства;

б) гражданин РФ в возрасте не более 35 лет, не состоящий в браке и имеющий ребенка, являющегося гражданином РФ, возраст которого не превышает 18 лет;

в) гражданин РФ, которому предоставлен в безвозмездное пользование земельный участок на территории Дальневосточного федерального округа. Если такой заемщик состоит в браке, то супруг заемщика является солидарным заемщиком по кредитному договору либо поручителем на основании договора поручительства;

2) кредит выдается: для граждан, указанных в п. «а» и «б» Условий программы, – на приобретение жилья на территории Дальневосточного федерального округа или строительство жилого дома на земельном участке, расположенном на территории данного округа; для граждан, указанных в п. «в» Условий программы, – для строительства жилого дома на предоставленном земельном участке;

3) размер кредита составляет не более 6 млн руб. и не более 80 % от стоимости приобретаемого (строящегося) жилья, срок кредита составляет не более 240 месяцев.

Процентная ставка по такому кредитному договору составляет 2 % годовых [2, с. 35]. Кредитным договором может быть предусмотрена пониженная процентная ставка. Также при определенных условиях (например, в случае не заключения заемщиком договоров личного страхования и страхования жилого помещения) она может быть увеличена.

В свете рассмотрения корпоративно-правовых аспектов осуществления государственной поддержки достаточно интересной нам представляется деятельность АО «ДОМ.РФ» по предоставлению льготных ипотечных жилищных кредитов, осуществлению рефинансирования ранее выданных кредитов в связи с рождением у заемщика второго ребенка и последующих детей, заемщикам, имеющим детей-инвалидов, оказании помощи при реструктуризации ипотечного кредита заемщиков в сложной финансовой ситуации, а также осуществлении поддержки заемщиков, у которых родился третий или последующий ребенок [1].

Безусловно, только акционерное общество, работая на вышеуказанные благие цели, не смогло бы справиться со значительной финансовой нагрузкой в одиночку, в связи с чем вышеуказанная деятельность АО «ДОМ.РФ» поддерживается государством. Так, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.04.2015 № 373⁴ для реализации государственной поддержки мер по улучшению жилищных условий граждан АО «ДОМ.РФ» были предоставлены денежные средства из федерального бюджета. Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 30.11.2019 № 1567⁵ утверждены Правила

³ Постановление Правительства РФ от 07.12.2019 № 1609 «Об утверждении условий программы “Дальневосточная ипотека” и внесении изменений в распоряжение Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2015 г. № 1713-р» // СЗ РФ. – 2019. – № 50. – Ст. 7394.

⁴ Постановление Правительства РФ от 20.04.2015 № 373 (ред. от 12.04.2020) «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества “ДОМ.РФ”» // Российская газета. – 2015. – № 89. – 27 апреля.

⁵ Постановление Правительства РФ от 30.11.2019 № 1567 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу “ДОМ.РФ” на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)» // СЗ РФ. – 2019. – № 50. – Ст. 7374.

по предоставлению субсидий АО «ДОМ.РФ» для возмещения недополученных доходов АО «ДОМ.РФ» по выданным жилищным (ипотечным) кредитам (займам), которые предоставлялись гражданам РФ на строительство (приобретение) жилых помещений (жилых домов).

В связи с этим вышеуказанная деятельность АО «ДОМ.РФ» стала возможной, его деятельность осуществляется на постоянной основе, с учетом финансовой поддержки государства, что, в свою очередь, позволяет реализовать на практике меры государственной поддержки улучшения жилищных условий граждан [3]. Так, граждане РФ при рождении у них с 01.01.2018 по 31.12.2022 (для граждан РФ, проживающих на территории Дальневосточного федерального округа и приобретающих жилье на указанной территории, – с 01.01.2019 по 31.12.2022) второго ребенка и (или) последующих детей, которые являются гражданами РФ, а также граждане РФ, имеющие ребенка-инвалида, который является гражданином РФ, рожденного не позднее 31.12.2022, могут обратиться в АО «ДОМ.РФ».

АО «ДОМ.РФ» является также участником программы помощи отдельным категориям ипотечных заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации. Для оформления реструктуризации ипотечные заемщики представляют кредитору (заимодавцу) письменное заявление о реструктуризации.

АО «ДОМ.РФ» оказывает содействие в области погашения обязательств по ипотечному кредиту заемщиков, имеющих трех и более детей. Так, гражданин РФ, являющийся заемщиком по ипотечному жилищному кредиту (займу), у которого в период с 01.01.2019 по 31.12.2022 родился третий или последующий ребенок, имеет право на однократное получение мер государственной поддержки в виде полного или частичного погашения обязательств по такому кредиту в размере его задолженности, но не более 450 000 руб. Указанные средства направляются на погашение основного долга, а если его размер меньше указанной суммы, оставшиеся средства направляются на погашение процентов за пользование кредитом.

Условиями предоставления мер государственной поддержки указанным гражданам, в частности, являются заключение ипотечного жилищного кредита (займа) или кредитного договора, направленного на его полное погашение, до 01.07.2023, а также обеспечение исполнения обязательств заемщика по такому договору ипотекой приобретенного жилого помещения или земельного участка (залогом прав требования по договору).

При этом в качестве целевого назначения кредита (займа) не предусмотрено приобретение долей.

В завершение сделаем вывод о том, что в настоящее время правовое обеспечение государственной поддержки мер по улучшению жилищных условий граждан носит комплексный характер. В частности, особо положительным моментом нам видится тот факт, что государственная поддержка осуществляется не только силами Российской Федерации, но и с привлечением кредитных организаций, акционерных обществ, например, таких, как АО «ДОМ.РФ», с одновременной разработкой механизма компенсации последним недополученных доходов.

Список литературы

1. Богатков С.А. Ипотека в силу закона // СПС КонсультантПлюс.
2. Кайль А. Имущество, которое может быть предметом ипотеки // Жилищное право. – 2019. – № 2. – С. 35–45.
3. Колонтаевская И.Ф. Регулирующее воздействие государства на корпоративное управление // Научное обозрение: теория и практика. – 2018. – № 8. – С. 99–105.
4. Маковская А.А. Незавершенная реформа норм Гражданского кодекса о вещных правах и ипотека // Закон. – 2018. – № 12. – С. 53–62.
5. Мананников Д.Ю. Что полезно знать военнослужащему, решившему приобрести по «военной ипотеке» квартиру на этапе строительства? // Право в Вооруженных Силах. – 2017. – № 5. – С. 34–41.
6. Михайлова А.С. «Обратная ипотека» или негосударственное социальное страхование? // Социальное и пенсионное право. – 2017. – № 1. – С. 52–56.
7. Пушкина А.В. Эволюция защиты прав участников долевого строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 3. – С. 86–95.
8. Ткаченко Т.В. Осуществление права на жилище гражданами при признании их жилья непригодным для проживания или аварийным // Власть Закона. – 2016. – № 4. – С. 114–130.

9. Ульянова М.В. Жилищные и семейно-правовые аспекты осуществления права на предоставление жилого помещения по договору социального найма // Судья. – 2018. – № 12. – С. 48–52.

References

1. Bogatkov S.A. Ipoteka v silu zakona // SPS Konsul'tantPlyus.
2. Kajl' A. Imushchestvo, kotoroe mozhet byt' predmetom ipoteki // Zhilishchnoe pravo. – 2019. – № 2. – S. 35–45.
3. Kolontaevskaya I.F. Reguliruyushchee vozdejstvie gosudarstva na korporativnoe upravlenie // Nauchnoe obozrenie: teoriya i praktika. – 2018. – № 8. – S. 99–105.
4. Makovskaya A.A. Nezavershennaya reforma norm Grazhdanskogo kodeksa o veshchnyh pravah i ipoteka // Zakon. – 2018. – № 12. – S. 53–62.
5. Manannikov D.Yu. Chto polezno znat' voennosluzhashchemu, reshivshemu priobresti po «voennoj ipoteke» kvartiru na etape stroitel'stva? // Pravo v Vooruzhennyh Silah. – 2017. – № 5. – S. 34–41.
6. Mihajlova A.S. «Obratnaya ipoteka» ili negosudarstvennoe social'noe strahovanie? // Social'noe i pensionnoe pravo. – 2017. – № 1. – S. 52–56.
7. Pushkina A.V. Evolyuciya zashchity prav uchastnikov dolevogo stroitel'stva // Imushchestvennye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. – 2019. – № 3. – S. 86–95.
8. Tkachenko T.V. Osushchestvlenie prava na zhilishche grazhdanami pri priznanii ih zhil'ya neprigodnym dlya prozhivaniya ili avarijnym // Vlast' Zakona. – 2016. – № 4. – S. 114–130.
9. Ul'yanova M.V. Zhilishchnye i semejno-pravovye aspekty osushchestvleniya prava na predostavlenie zhilogo pomeshcheniya po dogovoru social'nogo najma // Sud'ya. – 2018. – № 12. – S. 48–52.