

УДК 346.2 : 332.14(470.331)

ПЕРСПЕКТИВЫ МОДЕРНИЗАЦИИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНОГО БИЗНЕСА И ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

А.С. Углов

Тверской государственной университет

В статье рассмотрены некоторые аспекты правового регулирования институтов

государственной поддержки строительного бизнеса и развития ипотечного кредитования в Тверской области в рамках исполнения федеральных государственных программ.

Ключевые слова: строительный бизнес, ипотечное кредитование, частно-государственное партнерство, архитектурный облик

В целях улучшения жилищных условий граждан Российской Федерации, дальнейшего повышения доступности жилья и качества жилищно-коммунальных услуг Президентом РФ 07 мая 2012 был издан указ № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»¹. Указ обязал Правительство РФ совместно с органами исполнительной власти провести следующие мероприятия:

разработать порядок бесплатного предоставления земельных участков под строительство жилья экономического класса, предусмотрев при этом ограничение продажной цены на такое жилье;

обеспечить формирование специальных условий ипотечного кредитования отдельных категорий граждан (молодых семей, работников бюджетной сферы), создание ипотечно-накопительной системы, предусмотрев меры государственной поддержки, в том числе за счет средств федерального бюджета, высвобождающихся после завершения строительства олимпийских объектов в г. Сочи, объектов, предназначенных для проведения форума «Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество» в г. Владивостоке, а также после завершения программы обеспечения жильем военнослужащих Вооруженных Сил Российской Федерации;

принять меры по упрощению порядка изъятия органом государственной власти Российской Федерации или органом местного самоуправления у государственного (муниципального) учреждения или государственного (муниципального) унитарного предприятия земельных участков, не используемых или используемых неэффективно, для последующего вовлечения их в экономический оборот (прежде всего в це-

¹ СЗ РФ. 2012. № 19. Ст. 2337

лях жилищного строительства), в том числе путем передачи изъятых земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в собственность Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства;

разработать государственную программу обеспечения доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ, предусматривающую строительство жилья экономического класса и объектов инфраструктуры на вовлеченных в экономический оборот земельных участках, примыкающих к крупным городам, а также на неиспользуемых или используемых неэффективно земельных участках, предоставленных государственным организациям;

и другие мероприятия.

Следует отметить, что решением обозначенных задач, активно занимается и Правительство РФ. Еще в 2008 году Правительством РФ была принята Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, (утверждена распоряжением Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р²) (далее - Концепция). Концепция обозначила проблемные вопросы и сформулировала ориентиры совершенствования правового регулирования строительного бизнеса и ипотечного жилищного кредитования. Основными проблемами в исследуемой сфере были обозначены недостаточная развитость институтов инфраструктуры рынка жилья и ипотечного жилищного кредитования, долгосрочного жилищного кредитования, а также высокий уровень рисков и издержек на строительном рынке. Правительством РФ было отмечено, что существенным препятствием развития массового жилищного строительства являлось ограниченная возможностей обеспечения застройщиков земельными участками и необходимой инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой.

Для решения ряда поставленных в концепции задач был создан Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства³. Стоит отметить, что Тверская область стала вторым регионом страны, с которым Фонд заключил соглашение о взаимодействии (сотрудничестве). Подобное сотрудничество, по мнению Государственного интернет-канала «Россия», должно позволить Верхневолжью привлечь для жилищного строительства как бюджетные, так и внебюджетные средства, включая инвестиции естественных монополий – Газпрома и энергетических компаний⁴. Также Администрацией Тверской области было подпи-

² СЗ РФ. 2008. № 47. Ст. 548

³ <http://www.fondrgs.ru/> (дата обращения 06.04.2014).

⁴ Фонд содействия развитию жилищного строительства заключил соглашение с администрацией Тверской области [Электронный ресурс] Государственный интернет-канал

сано соглашение о сотрудничестве с Национальным агентством малоэтажного и коттеджного строительства⁵.

В целях расширения масштабов эффективной поддержки массового строительства жилья для всех категорий граждан Правительство РФ приступило к предоставлению для названных нужд земельных участков, находящихся в федеральной собственности и не используемых для реализации полномочий Российской Федерации.

Государство для обеспечения участков массового жилищного строительства инженерной, коммуникационной и социальной инфраструктурой и развития рынка земельных участков рассчитывает на практику **частно-государственного партнерства**, которая должна обеспечивать строительство и реконструкцию инженерной и социальной инфраструктур в соответствии с потребностями жилищного строительства, особенно при комплексном освоении земельных участков. Правительство РФ старается уделять должное внимание необходимости обеспечения свободной конкуренции между частными коммерческими и некоммерческими застройщиками.

Следует отметить, что в обозначенной Концепции обращается внимание на **архитектурный облик** будущих новостроек. Современная градостроительная политика должна уделять должное внимание как созданию адекватного архитектурного облика российских городов и сел, так и соответствующему уровню комфортного использования, характеризующейся не только функциональными, утилитарными, но и эстетическими особенностями. Это предполагает, в частности, рациональное сочетание разнообразных типов строительства (многоэтажного и малоэтажного строительства), а также обязательный учет историко-архитектурного облика старых населенных пунктов.

Относительно банковской линии необходимо отметить принятую Правительством РФ «Стратегию развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» до 2030 года (утверждена распоряжением от 19 июля 2010 № 1201-р) (далее - Стратегия). По мнению авторов стратегии, повышать доступность жилья необходимо, в том числе за счет обеспечения доступности кредитных ресурсов для всех категорий застройщиков строящих преимущественно жилье эконом-класса. Правительство РФ призывает банки активнее предоставлять частным коммерческим застройщикам кредиты на жилищное строительство под залог земельных участков и вновь возводимых объектов недвижимости. Также стратегия предполагает разработку и внедрение механизмов финансирования застройщиков при комплексном освоении

«Россия» 2001 – 2014. Выпуск 24.12.2008г. <http://tver.rfn.ru/rnews.html?id=31149&date=24-12-2008> (дата обращения 06.04.2014).

⁵ <http://www.namiks.com> (дата обращения 06.04.2014).

земельных участков в целях строительства жилья экономкласса, включая малоэтажное жилье, в том числе внедрение механизмов гарантии сбыта и рассрочки платежей по договорам купли-продажи с обеспечением в форме ипотеки.

Руководствуясь вышеназванными нормативными актами Президента РФ и Правительства РФ, органы законодательной и исполнительной власти Тверской области приняли ряд собственных решений:

Закон Тверской области от 26.04.2012 № 29-ЗО (ред. от 24.12.2013) «О дополнительных мерах по защите прав граждан - участников строительства многоквартирных домов на территории Тверской области, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков;

Закон Тверской области от 29.10.2012 № 95-ЗО (ред. от 12.11.2013) «О формировании списков граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, о порядке включения указанных граждан в эти списки»;

Постановление Правительства Тверской области от 10.12.2013 № 624-пп «Об утверждении Порядка проведения конкурса по определению нового застройщика в целях защиты прав граждан - участников долевого строительства, пострадавших от действий (бездействия) недобросовестных застройщиков, на территории Тверской области и определению его победителя»;

Постановление Администрации Тверской области от 7 февраля 2011 г. № 24-па «Об утверждении региональной программы Тверской области «Развитие жилищного строительства в Тверской области в 2011 - 2015 годах»;

Постановление Правительства Тверской области от 27.12.2011 № 290-пп «Об утверждении Программы мероприятий, направленных на снижение административных барьеров в строительстве на территории Тверской области» на 2011-2015 годы;

Постановление администрации Тверской области от 16.10.2012 № 611-пп, Об утверждении Государственной программа Тверской области «Развитие строительного комплекса и жилищного строительства Тверской области» на 2013 - 2018 годы;

Постановление администрации Тверской области от 29.12.2010 года № 659-па, Об утверждении долгосрочной целевой программы Тверской области «Развитие малоэтажного жилищного строительства в Тверской области на 2011-2013 годы»;

и другие НПА.

Рассмотрим некоторые актуальные моменты Программы «Развитие строительного комплекса и жилищного строительства Тверской области» на 2013 – 2018. Названная программа содержит три подпрограммы:

Подпрограмма 1 «Создание условий для увеличения объемов жилищного строительства в Тверской области»; **Подпрограмма 2** «Создание условий для развития строительного комплекса Тверской области и предприятий промышленности строительных материалов и строительной индустрии»; **Подпрограмма 3** «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области» (далее – Подпрограмма 3).

В региональной программе были обозначены актуальные проблемы развития жилищного строительства и ипотечного кредитования на территории Тверской области: несоответствие роста доходов населения возможности получения ипотечных кредитов, нехватка земельных участков под жилищное строительство, обеспеченных инженерными коммуникациями, сложная система выдачи исходно-разрешительной документации на осуществление строительства, получение технических условий на подключение к объектам коммунальной инфраструктуры и на ввод объектов в эксплуатацию. В совокупности обозначенные проблемы приводят к созданию искусственных административных барьеров для реализации строительного бизнеса.

На сегодняшний день Тверская область до сих пор испытывает недостаток свободных мощностей по тепло- и электроснабжению для вновь вводимых объектов в ряде муниципальных образований Тверской области; существует высокая изношенность производственных мощностей большинства действующих предприятий промышленности строительных материалов; присутствует низкая доступность кредитных ресурсов для строительных организаций. Также одной из острых проблем Тверской области является проблема лиц, пострадавших в результате недобросовестных действий застройщиков в рамках участия в долевом строительстве.

Однако, несмотря на сложную ситуацию, Правительство Тверской области продолжает принимать ряд усилий для решения обозначенных программой задач⁶.

Особым образом необходимо отметить Подпрограмму 3, в рамках которой сегодня оказывается государственная поддержка жителям Тверской области, приобретающим жилье у застройщиков с использованием ипотечных кредитов.

⁶ См.: Отчеты и доклады о деятельности Министерства [Электронный ресурс] // Министерство строительства Тверской области // http://minstroy.tver.ru/TGS/minstroy/minstroyto.nsf/pages/minstroy_currentactivity_reports (дата обращения 06.04.2014).

Сегодня ипотечное жилищное кредитование является наиболее эффективным финансовым инструментом приобретения и строительства жилья. С целью реализации инициатив Правительства РФ по развитию ипотечного жилищного кредитования ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»⁷ (далее – АИЖК) разработало ряд ипотечных продуктов, которые реализуются и в Тверском регионе через Тверской областной фонд ипотечного жилищного кредитования», такие как: «Военная ипотека», «Новостройка», «Материнский капитал» и другие.

Для решения поставленных в Подпрограмме 3 задач Правительство Тверской области утвердило Порядок предоставления социальных выплат в рамках подпрограммы «Ипотечное жилищное кредитование в Тверской области»⁸.

Обозначенная субсидия в фиксированном размере 50 тыс. рублей предоставляется гражданам, зарегистрированным по постоянному месту жительства на территории Тверской области на момент подачи документов в Министерство экономического развития Тверской области и соответствующим одновременно следующим условиям:

а) гражданин с помощью ипотечного жилищного кредита (займа) на территории Тверской области приобретает у застройщика построенное им жилье по договору участия в долевом строительстве или по договору купли-продажи либо приобретает жилье по договору об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве;

б) гражданин является лицом, на счет которого кредитной организацией, предоставившей ипотечный жилищный кредит (заем) на приобретение жилья, перечислены денежные средства по договору ипотечного жилищного кредита (займа).

При этом необходимо учитывать, что размер ипотечного жилищного кредита (займа) должен составлять 70 и более процентов стоимости приобретаемого жилья, указанной в договоре участия в долевом строительстве, договоре купли-продажи, договоре об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве.

Необходимо обратить внимание и на устанавливаемые региональным законодателем ограничений в получении социальных выплат. Так субсидия не предоставляется гражданину, в случае если он или члены его семьи ранее воспользовались правом на предоставление государственных социальных выплат, компенсаций, субсидий и прочих выплат (за исключением средств материнского (семейного) капитала), связанных с приобретением жилья на территории Тверской области за счет

⁷ <http://www.ahml.ru/> (дата обращения 06.04.2014).

⁸ Приложение к постановлению Правительства Тверской области от 24.12.2013 № 695-пп.

средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в рамках любых нормативных правовых актов. При этом понятие «члены семьи» должно использоваться в том значении, в котором оно определено Жилищным кодексом РФ.

При принятии решения о необходимости получения субсидии необходимо обязательно учитывать тот факт, что предоставление субсидии ограничивается определенным сроком и финансовыми возможностями бюджета Тверской области. Например, социальные выплаты по договорам ипотечного жилищного кредита (займа), заключенные с 11 сентября 2013 года по 10 сентября 2014 года могут быть предоставлены только в 2014 году и в рамках общей выделенной суммы в размере 89 862,0 тыс. руб.

Важно отметить, что ранее действовала иная программа, предусматривавшая субсидии в процентном соотношении от стоимости приобретаемого жилья, но не более 150 тыс. рублей для вторичного фонда и 200 тыс. рублей для новостроек, и распространялась субсидия на специфические категории граждан проживающих в Тверской области. Действующая сегодня программа не определяет какие-либо специфические категории граждан, она не зависит от стоимости приобретаемого жилья и распространяется только на новостройки.

Таким образом, Подпрограмма 3 направлена на оказание дополнительной поддержки исключительно гражданам, берущим крупный ипотечный кредит (70% от стоимости объекта недвижимости) на приобретение жилой недвижимости непосредственно у застройщика. На сегодняшний день, подобная мера не носит стимулирующий характер. Связано это с тем, что субсидия сама по себе довольно незначительна по отношению к стоимости жилья в новостройке, и ипотечный кредит в размере 70 процентов от стоимости объекта недвижимости не самый рациональный экономичный выбор. Отмечаем, что ранее действующая программа изначально предусматривала условия о 30 процентном кредите и диверсифицировалась в зависимости от стоимости объекта недвижимости и категории заемщика кредитных средств. Также программа вызывает ряд вопросов относительно порядка установления сроков подачи заявления на получение субсидии. Подать заявку на рассмотрение можно только после истечения 3х месяцев со дня заключения договора ипотечного жилищного кредита, и соответственно у тех граждан кто оформил кредиты, например в первых числах сентября будет существенно меньше времени для сбора всех необходимых документов для подачи заявки до конца года. Следует отметить и не вполне корректное условие относительно приобретения жилья исключительно у застройщика. Непонятно каким образом можно приобрести жилье у застройщика по договору уступки права требования? Застройщик должен реализовать жилье исключительно по

договорам долевого участия на стадии строительства либо по договорам купли-продажи если речь идет о готовом жилье введенном в эксплуатацию. Относительно же договоров уступки права требования, то они, как правило, заключаются не с застройщиками, а например, с подрядной организацией с которой застройщик рассчитался квартирами. Соответственно данная формулировка имеет двойкий смысл и в дальнейшем может стать препятствием для предоставления субсидии гражданину купившему жилье у подрядчика по договору уступки права требования. Так гражданину приобретающему квартиру у подрядчика может быть отказа в предоставлении субсидии в связи с тем, что квартира была приобретена не у застройщика.

В целом, Подпрограмма 3 не оказывает должного эффекта т.к. для ее реализации необходимо выполнение ряда несоразмерных критериев.

Хотелось бы отметить, что Президент РФ и Правительство РФ предоставляют субъектам РФ довольно широкие возможности и полномочия в сфере модернизации правового регулирования стимулирования строительного бизнеса и ипотечного жилищного кредитования. Субъекты РФ вправе и должны самостоятельно выбирать методы, приемы и способы достижения поставленных на федеральном уровне задач учитывая уровень своей собственной социально-экономической базы, а также потребностей и материальной достаточности местного населения в решении жилищных проблем.

Перспективы развития жилищного строительства и ипотечного кредитования в субъектах РФ не должны быть иллюзорными. Правовое регулирование соответствующих институтов государственной поддержки в обозначенной сфере должно гарантировать их гласность, открытость, прозрачность и предсказуемость. На сегодняшний день субъекты обозначенных правоотношений не в полной мере проинформированы о возможности получения ими дополнительной социальной поддержки. В связи с этим в качестве одной из перспектив конституционной модернизации правового регулирования институтов строительного бизнеса и ипотечного кредитования на территории Тверской области необходимо назвать соответствующее информационное обеспечение, включающее в себя информационную открытость и доступность ознакомления с мерами государственной поддержки и формами их использования. Реализация соответствующих программ в Тверской области не должна носить формальный характер и в них не должны включаться неправомерно завышенные требования, парализующие возможности субъектов пользоваться соответствующей государственной поддержкой.

Список литературы

1. Указ Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» // СЗ РФ. 2012. № 19. Ст. 2337;
2. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 № 1662-р (ред. от 08.08.2009) «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» (вместе с «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года») // СЗ РФ. 2008. № 47. Ст. 5489.
3. Распоряжение Правительства РФ от 19.07.2010 № 1201-р (ред. от 26.03.2014) «Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 года» // СЗ РФ. 2010. № 30. Ст. 4118.
4. Постановление Правительства Тверской области от 16.10.2012 № 611-пп (ред. от 21.01.2014) «О государственной программе Тверской области «Развитие строительного комплекса и жилищного строительства Тверской области» на 2013 - 2018 годы» // В данном виде документ опубликован не был. Первоначальный текст документа опубликован в издании «Тверская жизнь». № 221. 2012.

Об авторе

УГЛОВ Анатолий Сергеевич – ассистент кафедры теории права Тверского государственного университета (170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33), asuglov@yandex.ru

Углов А.С. Перспективы модернизации правового регулирования строительного бизнеса и ипотечного кредитования на территории Тверской области// Вестник ТвГУ. Серия: Право.2014. №3.С.339–347.