

Семейная ипотека как комплексная (институциональная) гарантия конституционного права на жилище в Российской Федерации

П.А. Феоктистов

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

Статья содержит юридико-технический и социально-правовой анализ актуального российского законодательства о льготной ипотеке, распространяемой на семьи с детьми, и ее роли как комплексного (институционального) гарантирующего ресурса конституционного права на жилище в Российской Федерации.

Ключевые слова: Конституция РФ, конституционное право на жилище, ипотека, семья, гарантирование.

Положения ст. 40 Конституции РФ [1], помимо сугубо декларативного утверждения наличия у граждан неотчуждаемого права на жилище, содержат конституционно-конкретизированный и предопределенный «механизм» обеспечения такого права, в том числе в форме обязательств, гарантий и гарантирования государства в лице его органов публичной власти и специально определенных позитивным правом субъектов-исполнителей.

В этой связи на практике органами государственной власти и их референтами разрабатываются и применяются межотраслевые юридические модели (способы) гарантирующего обеспечения конституционного права на жилище: от информатизации и цифровизации правоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства [6] до уникальных финансовых инструментов (средств) обеспечения возможности приобретения гражданами жилища на праве собственности, в том или ином его предметном, качественном и законно-допустимом эквиваленте. В этой связи предметом настоящего исследования выступает ипотечное кредитование образующих семью граждан с государственной поддержкой (далее – семейная ипотека). Такое целевое кредитование предоставляется гражданам Российской Федерации: 1) имеющим ребенка, который является гражданином Российской Федерации и возраст которого не достиг 7 лет на дату заключения кредитного договора; 2) имеющим двух и более детей, которые являются гражданами Российской Федерации и не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора; 3) имеющим ребенка-инвалида, который является гражданином Российской Федерации [7].

Актуальная связь института семейной ипотеки с комплексным (институциональным) гарантированием конституционного

правопользования [9] видится нам бесспорной, что должно находить подтверждение в рамках профильных «отраслевых» исследований. Однако это нередко идет в ущерб конституционной методологии. Так, Е.А. Рязанова наделяет конституционное право на жилище «многокомпонентным» значением с характерной социально-правовой «окраской», полагая, что «жилище должно быть комфортным, соответствовать пониманию экологической безопасности и непротиворечивости эксплуатации его по отношению к окружающей среде [10]». Несмотря на эти справедливые с точки зрения принципов права, в особенности в их социально-значимом эквиваленте, доводы, такую научную позицию трудно признать исчерпывающе определенной. В рамках конституционно-правовой системы России юридическая конструкция права на жилище содержит в специальных нормах отраслевого законодательства иные разнообразные требования к жилищу, его качеству с технической и технологических точек зрения [5], определяет безопасность его эксплуатации [3], а также необходимость недопущения проживания граждан в жилище, не соответствующем заданным критериям и требованиям [2].

Семейная ипотека, как и ипотечное кредитование в целом, распространяется на различные типы жилища [4], но имеет и видовые особенности. В литературе отмечают, в частности, особую роль ипотеки, предназначенной на строительство индивидуального «частного» жилого дома [11]. При этом подчеркивают особую роль земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, как «первичного и базового» объекта недвижимости в вопросе семейной ипотеки. Действительно, такая форма ипотечного кредитования позволяет семье с детьми сохранить в рамках семейного бюджета некоторую «свободу самоопределения» при строительстве жилья: в выборе планировки, площади и особенностей, необходимых для каждой отдельной семьи. Благодаря чему семейная ипотека, на наш взгляд, наиболее полно отвечает букве и «духу» ст. 40 Конституции РФ в части ее позитивно-обязывающего значения.

С позиций конституционного правопонимания семейная ипотека – при всей безоговорочной значимости и социально-экономической востребованности этого института – не является формой гарантии получения гражданами жилища от органов публичной власти, она лишь финансовый инструмент, позволяющий адекватно оценивающим свои экономические возможности и отвечающим установленным критериям гражданам воспользоваться привилегией ипотечного кредита на льготных условиях. В актуальной социально-экономической ситуации России, отмеченной инфляционными рисками, с одной стороны, и неоднозначной политикой таргетирования инфляции Банком России посредством перманентного роста ключевой ставки, с другой стороны, семейная ипотека в 2024 г. утрачивала значение широкой адресной

программы. К сожалению, эти факторы по-прежнему имеют место. В направлениях единой государственной денежно-кредитной политики на 2025 г. и период 2026 и 2027 гг. Банк России заявляет, что «ужесточение условий по семейной ипотеке улучшит трансмиссию денежно-кредитной политики и снизит процентный риск для Минфина России» [8]. Столь уверенную позицию мега-регулятора нельзя, на наш взгляд, признать достоверно конституционной, поскольку, в числе прочего, она ставит под сомнение перспективы института льготного ипотечного кредитования российских семей и скорее подрывает пресловутую «уверенность в завтрашнем дне» для граждан, претендующих на семейную ипотеку. Отчетливо выраженная социально-политическая установка и недавние указания Президента РФ вполне подтверждают высказанную нами оценку [12]. Остается надеяться, что взвешенное осознание своей конституционной ответственности не позволит государству поставить под сомнение значение ресурса семейной ипотеки как зачастую единственно возможного для многих граждан средства достижения цели – покупки собственного жилища в контексте обеспечения реализации соответствующего конституционного права.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации, принятая всенародным голосованием 12.12.1993 г., с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г. // СПС «КонсультантПлюс».
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 12.06.2024 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СПС «КонсультантПлюс».
5. Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ (ред. от 25.12.2023 г.) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» // СПС «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 209-ФЗ (ред. от 13.12.2024 г.) «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // СПС «КонсультантПлюс».
7. Решение Минфина России от 11.03.2025 г. № 25-67381-01850-Р «О порядке предоставления субсидии АО «ДОМ.РФ» для возмещения российским кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам РФ, имеющим детей (Версия 10)» (вместе с «Правилами возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей») // СПС «КонсультантПлюс».

8. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2025 год и период 2026 и 2027 годов (утв. Банком России) // СПС «КонсультантПлюс».

9. Кресс В.И. Конституционное правопонимание и практико-ориентирующая состоятельность современной теории права // Конституционное и муниципальное право. 2018. № 11. С. 5–12.

10. Рязанова Е.А. Право на жилище: эволюция и конституционное закрепление // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2024. № 3 (79). С. 68–75.

11. Лепехин И.А., Джиджиков М.Д. Ипотечное кредитование земельных участков в современной России // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2023. № 2 (74). С. 7–15.

12. Путин поручил навести порядок в сфере семейной ипотеки. [Электронный ресурс]. URL: <https://спроси.дом.рф/news/putin-poruchil-navesti-poryadok-v-sfere-semeynoy-ipoteki/> (дата обращения: 17.04.2025).

Об авторе:

ФЕОКТИСТОВ Павел Алексеевич – аспирант 2 года обучения юридического факультета ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет» направления подготовки 40.04.01 «Юриспруденция» профиль «Публично-правовые (государственно-правовые) науки», e-mail: feoctistov.pavel.alx@gmail.com

Family mortgage as a comprehensive (institutional) guarantee of the constitutional right to housing in the Russian Federation

P.A. Feoktistov

Tver State University, Tver

The article contains a legal, technical, socio-legal analysis of the current Russian legislation on preferential mortgages extended to families with children and its role as a guarantor of the constitutional right to housing in the current socio-economic reality of the Russian Federation.

Keywords: *Constitution of the Russian Federation, constitutional right to housing, security, guarantee, family, mortgage.*

About author:

ФЕОКТИСТОВ Павел – postgraduate student of 2 years of study at the Faculty of Law of the Tver State University areas of study 40.04.01 “Jurisprudence” profile “Public law (public law) sciences”, e-mail: feoctistov.pavel.alx@gmail.com

Феоктистов П.А. Семейная ипотека как комплексная (институциональная) гарантия конституционного права на жилище в Российской Федерации // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2025. № 2 (82). С. 265–268.

Статья поступила в редакцию 25.05.2025 г.

Подписана в печать 16.06.2025 г.