

ПРАВОВЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ АСПЕКТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ДОЛГОСРОЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОГРАММ

С экономической и социальной позиций жилищное строительство является важнейшей отраслью и нуждается в ускоренном развитии. Теоретическим вопросам исследования проблем финансово-правового регулирования реализации государственных долгосрочных жилищных программ посвящены научные труды С.В. Барулина, Т.В. Грицюка, В.С. Кусмарцевой, Л.В. Митиной и др. Несмотря на наличие значительного числа работ по обозначенному вопросу, отсутствует комплексный подход к разрешению проблем финансово-правового регулирования реализации государственных долгосрочных жилищных программ. Неполная степень проработанности проблемы подтверждает перспективность исследования правовых и финансовых аспектов реализации государственных долгосрочных жилищных программ. Следует отметить то, что важная задача государства в современных экономических условиях заключается в формировании эффективного правового регулирования реализации государственных долгосрочных жилищных программ и повышении их финансовой результативности.

В целях совершенствования правового обеспечения реализации государственных долгосрочных жилищных программ мы предлагаем внесение в ст. 2 ЖК РФ «обеспечение условий для осуществления права на жилище» дополнительного пункта 10 «осуществлять государственную регистрацию прав на жилище в течение 10 календарных дней со дня приёма заявления и документов, необходимых для государственной регистрации объекта; государственную регистрацию ипотеки жилых помещений проводить не позднее чем в течение 3 рабочих дней». Для оценки финансовой результативности реализации государственных долгосрочных жилищных программ нами рекомендовано использовать такие критерии, как уровень освоения бюджетных средств и коэффициент учёта фактора времени при получении результата в процессе реализации государственных долгосрочных жилищных программ.

Ключевые слова: нормативно-правовые акты, жилищное законодательство, государственные целевые программы, законодательная база, финансовая результативность.

Правовое обеспечение и финансовая результативность реализации жилищных программ являются значимыми аспектами, необходимыми для развития жилищного строительства. Теоретическим аспектам исследования проблем финансово-правового регулирования реализации государственных долгосрочных жилищных программ посвящены научные труды С.В. Барулина, Т.В. Грицюка, В.С. Кусмарцевой, Л.В. Митиной и др. [5], [6], [7], [8]. В целях создания условий ускоренного и стабильного развития жилищного строительства осуществляется разработка и реализация государственных долгосрочных жилищных программ, в процессе осуществления которых значимыми являются как нормативно-законодательные документы, так и финансовые показатели их результативности. В государственных целевых программах «Жилище» и «Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» были проработаны ключевые направления жилищно-коммунальной реформы.

Целью исследования обозначенной проблемы является совершенствование правового обеспечения и оценки финансовой результа-

тивности государственных долгосрочных жилищных программ.

Для достижения указанной цели определены задачи исследования:

1. Разработать предложения по внесению изменений и дополнений в действующее жилищное законодательство.

2. Выработать уточняющие критерии для оценки финансовой результативности государственных долгосрочных жилищных программ.

Следует отметить, что в «Концепции...» акцентируется внимание на том, что важная задача государства в современных экономических условиях заключается в поддержании платежеспособности различных слоев населения на рынке жилой недвижимости. При практической реализации государственных долгосрочных жилищных программ особого внимания заслуживает процесс создания условий, способствующих эффективному развитию системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования.

В рамках исследования обозначенной проблемы следует учитывать то, что в ходе реализации Государственной целевой программы «Жилище», одобренной постанов-

лением Совета Министров – Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. №595, Основных направлений нового этапа реализации Государственной целевой программы «Жилище», одобренных Указом Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. №431, и первого этапа федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы (далее – Программа) и в настоящее время действует программа «Жилище», которая утверждена Постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2010 года №1050 на 2011–2015 годы, были грамотно проработаны законодательные аспекты государственной жилищной политики, выявлены ее приоритетные направления и отработаны механизмы реализации [1], [2], [3], [4].

За этот период был разработан пакет нормативно-законодательных актов, позволяющий регламентировать важные вопросы, касающиеся обеспечения прав собственности в условиях функционирования рынка жилой недвижимости.

Важнейшей задачей деятельности государства в сфере повышения доступности жилья путем развития ипотечного кредитования населения, безусловно, является предоставление государственной поддержки в решении жилищной проблемы молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий. В целях повышения доступности жилья осуществляется непрерывная работа по совершенствованию существующей законодательной базы.

Правовое обеспечение реализации государственных долгосрочных жилищных программ направлено на разработку и принятие новых нормативно – законодательных актов, нацеленных на формирование и развитие механизма финансирования приобретения жилья и субсидий. Программные мероприятия по государственным долгосрочным жилищным проектам, осуществляемые в целях реализации поставленных задач, подразделяются на мероприятия по совершенствованию законодательной и нормативно-правовой базы, организационные мероприятия, а также мероприятия по финансированию капитальных и других расходов.

В современных экономических условиях решение жилищных проблем требует не только совершенствования нормативно-законодательной

базы, но и разработки типовых проектов строительства домов для малоимущего населения. При реализации государственных долгосрочных жилищных программ можно выделить такие актуальные проблемы как несвоевременность принятия важных нормативно-законодательных актов в рассматриваемом контексте, длительность интервала времени, необходимого для получения разрешения на строительство объекта жилой недвижимости, низкая платёжеспособность населения.

Следует отметить, что проблемы существуют и в действующем жилищном законодательстве. Необходимо акцентировать внимание на том факте, что многие категории населения (работники бюджетной сферы, дети-сироты, находящиеся на воспитании у родственников и др.), не имеют право на первоочередное обеспечение жильём [9], [11].

Учитывая вышесказанное в контексте исследуемой проблемы, можно отметить то, что обязательства государства перед населением в значительной мере сокращаются, и снижается уровень возможности обеспечения жильём нуждающихся в нём российских граждан. В соответствии со ст. 2 Жилищного кодекса РФ предусматривается то обстоятельство, что органы государственной власти и органы местного самоуправления должны обеспечивать условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

- содействовать развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;
- использовать бюджетные денежные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан;
- предоставлять гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;
- стимулировать жилищное строительство [10].

Анализируя ст. 2 Жилищного кодекса РФ, можно отметить то, что в соответствии с указанными нормами предоставляется право на бесплатное жилье только малоимущему населению. Остальные категории граждан должны

решать свои жилищные проблемы самостоятельно и как вариант посредством ипотечного кредитования.

В рамках реализации долгосрочных жилищных программ объекты жилой недвижимости также можно приобрести на основании государственных жилищных сертификатов.

Согласно п. 2 Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы: «Государственный жилищный сертификат (далее – сертификат) является именным свидетельством, удостоверяющим право гражданина на получение за счет средств федерального бюджета социальной выплаты (жилищной субсидии, субсидии) для приобретения жилого помещения.

В соответствии с п. 11. Правил выпуска и реализации государственных жилищных сертификатов в рамках реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы: «Право на улучшение жилищных условий с использованием социальной выплаты, удостоверяемой сертификатом, предоставляется только 1 раз».

Резюмируя всё вышесказанное, следует отметить то, что при фактической реализации программ требуется постоянная мониторинговая работа, направленная на оценку финансовой результативности и развитие жилищного строительства. В число уточняющих критериев реализации финансовой результативности государственных долгосрочных жилищных программ мы предлагаем включить: уровень освоения бюджетных средств при реализации государственных долгосрочных жилищных программ; коэффициент учёта фактора времени в процессе реализации государственных долгосрочных жилищных программ.

В продолжение государственного программно целевого финансирования осуществляется реализация программы «Жилье для российской семьи», запланированная на

2014–2017гг. В соответствии с указанным государственным проектом и действующим законодательством участие в данной программе могут принимать следующие категории граждан: имеющие обеспеченность общей площадью жилых помещений в расчете на гражданина и каждого совместно проживающего с гражданином члена его семьи не более 18 кв. метров в расчете на одного человека (не более 32 кв. метров на одиноко проживающего гражданина); проживающие в жилых помещениях, признанных непригодными; относящихся к категориям граждан, предусмотренных постановлением Правительства РФ от 25 октября 2012 г. № 1099 «О некоторых вопросах реализации Федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства».

При обсуждении рассматриваемой проблемы следует обратить внимание на то, что согласно ст. 40 Конституции Российской Федерации и ст. 49 Жилищного кодекса Российской Федерации, бесплатное или за доступную плату жильё по установленным социальным нормам из государственного, муниципального и других жилищных фондов предоставляется малоимущим и иным указанным в законе категориям граждан.

Альтернативным способом разрешения жилищной проблемы в современных экономических условиях является формирование фонда социального жилья. Фонд социального жилья может быть создан посредством покупки объектов жилой недвижимости на рынке вторичного жилья, либо строительством жилого дома в целях обеспечения нуждающегося населения в социальном жилье.

Следует отметить, что создание фонда социального жилья позволит решить не только экономические, но и социальные задачи. Учитывая зарубежный опыт в данной сфере, необходимо принимать во внимание то обстоятельство, что объекты социального жилья желательно возводить на недорогих земельных участках.

Для создания фонда социального жилья целесообразно осуществить приведение в соответствие с законодательством список граждан, нуждающихся в социальном жилье; продумать источники финансирования и механизм реализации строительства социально-

го жилья; выработать стратегические планы комплексного строительства объектов социального жилья; грамотно продумать способы привлечения средств частных инвесторов. Правовое регулирование механизма создания и развития ипотечного комплекса в рамках реализации государственных долгосрочных жилищных программ должно осуществляться по следующим направлениям: правовое регулирование рынка недвижимости, налоговое регулирование роста платёжеспособности спроса населения на объекты жилищного строительства, грамотное законодательное сопровождение процесса покупки и оформления земельных участков.

Таким образом, совершенствование правового обеспечения и повышение финансовой результативности государственных долгосрочных жилищных программ может быть достигнуто посредством реализации следующих рекомендаций.

1. В целях совершенствования правового обеспечения реализации государственных долгосрочных жилищных программ, на наш взгляд, необходимо внесение в ст. 2 ЖК РФ «обеспечение условий для осуществления права на жилище» дополнительного пункта 10 «осуществлять государственную регистрацию прав на жилище в течение 10 календарных дней со дня приёма заявления и документов, необходимых для государственной регистрации; государственную регистрацию ипотеки жилых помещений проводить не позднее чем в течение 3 рабочих дней».

2. Для оценки финансовой результативности реализации государственных долгосрочных жилищных программ мы предлагаем использовать такие критерии, как уровень освоения бюджетных средств и коэффициент учёта фактора времени при получении результата в процессе реализации государственных долгосрочных жилищных программ.

5.12.2014

Список литературы:

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации: федер. закон: принят Гос. Думой 21 октября 1994 года: по состоянию на 6 апреля 2011 года. – М.: Эксмо, 2011. – Ч.1 – 541 с. – ISBN: 978-5-699-51359-8.
2. Российская Федерация. Жилищный кодекс: федер. закон: принят Гос. Думой 22 декабря 2004 г.: одобр. Советом Федерации 24 декабря 2004 г. // КонсультантПлюс: справочная правовая система / разработ. ЗАО «Консультант Плюс». – М.: КонсультантПлюс, 2011. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 N 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ // КонсультантПлюс: справочная правовая система / разработ. ЗАО «Консультант Плюс». – М.: Консультант
4. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011 - 2015 годы. Утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 17 декабря 2010 г. №1050.
5. Барулин С.В., Кусмарцева В.С. Оценка результативности и эффективности реализации долгосрочных целевых программ / С.В.Барулин // Финансы. – 2010. – №5. – С.22-27.
6. Грицюк Т.В. Система государственного и муниципального управления – М.: Изд. РДП, 2004. – 592 с.
7. Морозова Т.И. Исследование региональной структуры рынков жилья в Приволжском федеральном округе / Т.И. Морозова // Региональная экономика: теория и практика. – 2012. – №2. – С.56-60.
8. Митина Л.В. Особенности формирования доходов бюджетов городских округов / Л.В. Митина // Финансы. – 2010. – №4. – С.20-24.
9. Солдатова Л.А. Финансовое обеспечение жилищного строительства Монография. – Оренбургский институт экономики и культуры. – Оренбург: НОУ ВПО Оренбургский институт экономики и культуры, 2011. – 250с.
10. Солдатова Л.А., Ковалёва О.А., Бегун Т.В. Гражданско-правовые и финансовые аспекты реализации федеральных жилищных целевых программ в РФ. Монография. – Оренбургский институт экономики и культуры. – Оренбург: НОУ ВПО Оренбургский институт экономики и культуры, 2012. – 292с.
11. Солдатова Л.А. Правовые аспекты развития института социального жилья в РФ. Сборник статей по материалам международной научной конференции. – Оренбургский институт экономики и культуры. – Оренбург: НОУ ВПО Оренбургский институт экономики и культуры, 2012. – С.176-179.

Сведения об авторах:

Солдатова Лада Александровна, доцент кафедры управления бизнесом факультета экономики и управления Оренбургского государственного университета, кандидат экономических наук
460018, г. Оренбург, пр-т Победы, 13, ауд. 6302, e-mail: ladasold@mail.ru

Давыдова Наталья Юрьевна, заведующий кафедрой административного и финансового права юридического факультета Оренбургского государственного университета, кандидат юридических наук
460000, г. Оренбург, пр-т Победы, 13, ауд. 20808, e-mail: fny2006@mail.ru