

Тресцова Елена Владимировна,
кандидат юридических наук, доцент,
Ивановский государственный университет
Trestsova Elena Vladimirovna,
candidate of legal Sciences, associate Professor, Ivanovo State University
trestsova64@mail.ru

**ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ОБОРОТА
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

**LEGAL BASES OF ECONOMIC DEVELOPMENT
THE RELATIONS IN THE FIELD OF THE TURN
OF THE FAST ESTATE**

Становление регионов требует регулирования правовых основ их экономического развития. Среди юридических инструментов воздействия на отношения собственности на уровне субъекта Российской Федерации является выработка правовой политики в области оборота недвижимого имущества. Особое значение она приобретает в связи с обеспечением прав граждан на улучшение их жилищных условий через механизмы федерального и регионального семейного (материнского) капитала и, как следствие, развитие оборота недвижимости.

Formation of regions demands regulation of legal bases of their economic development. Among legal instruments of impact on the property relations at the level of the subject of the Russian Federation elaboration of policy of law in the field of a turn of a fast estate is. It is of particular importance in connection with ensuring the rights of citizens for improvement of their housing conditions via mechanisms of the federal and regional family (maternal) capital and, as a result, development of a turn of the real estate.

Регион, федеральное законодательство, законодательство субъекта РФ, улучшение жилищных условий, оборот недвижимости, семейный (материнский) капитал.

Region, federal legislation, legislation of the territorial subject of the Russian Federation, improvement of housing conditions, real estate turn, family (maternal) capital.

Развитие региональной политики в области оборота жилой недвижимости выдвигает на первое место решение жилищной проблемы молодых семей, воспитывающих несколько детей и нуждающихся в привлечении инвестиционных средств со стороны государства и субъектов РФ для приобретения жилых помещений. Жилищное законодательство, будучи в соответствии с Конституцией РФ не только в ведении РФ, но и ее субъектов, создает правовые предпосылки для развития оборота недвижимого имущества через механизмы федерального и регионального материнского (семейного) капитала. Так, на федеральном уровне принят специальный Федеральный закон от 29 декабря 2009 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (в ред. ФЗ от

28 декабря 2016 № 470-ФЗ), который предусматривает направление средств по сертификату на материнский (семейный) капитал на улучшение жилищных условий (ст. 7)¹. В рамках отдельных регионов приняты специальные законы о региональном материнском (семейном) капитале, в частности: в Ивановской области действует Закон от 10 февраля 2012 № 7-ОЗ «О региональном материнском (семейном) капитале в Ивановской области» с изменениями от 9 февраля 2013 года². В нем предусмотрено правило о возможности его использования на любые цели. По данным статистической отчетности, в Ивановской области семьи направляют суммы региональных выплат подобного, как правило, на приобретение жилья.

Через систему подобных выплат РФ и ее субъекты не только решают жилищные проблемы граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, но и демографическую задачу повышения рождаемости населения, а также развитие индустрии жилищного строительства в условиях экономического кризиса. Для этого существует федеральный и региональный пакет нормативно-правовых актов, посредством которых решаются в комплексе задачи социального, экономического и юридического развития оборота жилой недвижимости для семей, в которых рождается второй и последующий ребенок.

Например, РФ разработала, помимо вышеуказанного Федерального закона № 256-ФЗ, следующие федеральные нормативные правовые акты, необходимые для получения сертификата: постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 (ред. от 09.09.2015) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий»; постановление Правительства РФ от 18.08.2011 № 686 (ред. от 26.03.2014) «Об утверждении Правил выдачи документа, подтверждающего проведение основных работ по строительству (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемому с привлечением средств материнского (семейного) капитала»; постановление Правительства РФ от 20.07.2007 № 457 (ред. от 12.10.2013) «Об утверждении Правил перевода средств материнского (семейного) капитала из федерального бюджета в бюджет Пенсионного фонда Российской Федерации»; постановление Правительства РФ от 10.03.2009 № 209 «О предоставлении межбюджетных трансфертов бюджету Пенсионного фонда Российской Федерации на погашение за счет средств материнского (семейного) капитала основного долга и уплату процентов по кредитам или займам на приобретение (строительство) жилого помещения, в том числе ипотечным, предоставленным гражданам по кредитному договору (договору займа)»; постановление Правительства РФ от 18.08.2011 № 686 (ред. от 26.03.2014) «Об утверждении Правил выдачи документа, подтверждающего проведение основных работ по строительству (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемому с привлечением средств материнского (семейного) капитала»

¹ Рос. газета. 2006. 31 декабря; 2016. 30 декабря.

² Собрание законодательства Ивановской области. 2012. 21 февраля. № 7.

и другие. В них определен правовой режим распоряжения средствами федерального капитала на первичное жилищное строительство, покупку жилых помещений через договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома, купли-продажи жилых помещений, в том числе обеспеченных ипотечным жилищным кредитованием или заемными обязательствами. Элементами указанного правового режима закон называет участников, имеющих право на получение сертификата, порядок его оформления через Пенсионный фонд РФ и его территориальные отделения в регионах, правила распоряжения средствами капитала, в том числе через обязательное оформление заявления о таком распоряжении у нотариуса с удостоверением им документов, прилагаемых к заявлению. Кроме того, нотариус оформляет сделки по приобретению жилой недвижимости и контролирует их содержание на предмет законности, фиксируя распределение доли в праве общей собственности на жилое помещение между всеми членами семьи, включая родителей и детей, а также определяя порядок пользования жилым помещением несовершеннолетними. Реализация имущественных интересов детей в жилищной сфере базируется на решении органа опеки и попечительства, который надзирает за их исполнением, а также подкрепляется контролем со стороны территориального органа Пенсионного фонда РФ за эффективностью использования средств. При этом немаловажно, что нотариус несет полную имущественную ответственность за риск утраты жилья, а органы Росреестра обеспечивают переход прав на жилое помещение за членами семьи и отвечают за риск утраты жилого помещения при умышленном нарушении регистратором прав законодательства о государственной регистрации прав. Государство гарантирует в таком случае возмещение стоимости утраченного жилья, но в пределах и на условиях, определенном в законе.

Программа регионального материнского (семейного) капитала в Ивановской области базируется, помимо областного закона, на следующих нормативных правовых актах: постановление Правительства Ивановской области от 20.06.2012 № 197-п «Об утверждении Порядка назначения и выплаты регионального материнского (семейного) капитала в Ивановской области, перечня документов, подтверждающих право на его получение, и требований к ним»; приказ Департамента социальной защиты населения Ивановской обл. от 22.05.2014 № 194-о.д.н. (ред. от 14.06.2016) «Об утверждении Административного регламента предоставления государственной услуги „Организация предоставления регионального материнского (семейного) капитала“»³. Их реализация осуществляется посредством делегирования полномочий органам местного самоуправления Ивановской области, которые в пределах предусмотренной для них жилищным законодательством РФ компетенции издаю акты по вопросам приобретения жилья на основе регионального семейного капитала. В качестве примера можно привести следующие из них: постановление администрации Верхнеландеховского муниципального района от 06.04.2016 № 84-п (ред. от

³ Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

09.09.2016) «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги „Выдача акта освидетельствования проведения основных работ по строительству (реконструкции) объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемому с привлечением средств материнского (семейного) капитала“»; постановление администрации Приволжского муниципального района от 31.05.2016 № 320-п «Об утверждении Порядка осмотра объекта индивидуального жилищного строительства, строительство (реконструкция) которого осуществляется с привлечением средств материнского (семейного) капитала»⁴ и другие.

В них определен правовой режим регионального материнского (семейного) капитала, который включает в себя такие элементы как право на региональный капитал; учет лиц, имеющих такое прав; порядок финансирования регионального капитала; его размер; порядок контроля за его использованием. Важно отметить, что контрольные функции переданы от Ивановской области муниципальным образованиям, которые разработали административные регламенты по оказанию подобной услуги семьям с детьми.

Дифференциация в правовом регулировании и режиме федерального и регионального материнского (семейного) капитала объединена единством цели – обеспечение жилищных прав семей, имеющих детей, а также правилами их судебной защиты. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 22 июня 2016 года⁵, закрепляет основы правовой защиты интересов членов семьи на осуществление жилищных прав посредством семейного (материнского) капитала. Речь идет о следующих спорах: о признании права на дополнительные меры государственной поддержки и выдаче государственного сертификата на материнский (семейный) капитал; о признании недействительным государственного сертификата на материнский (семейный) капитал; о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала; о разделе между супругами имущества, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала; об определении доли родителей и детей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского (семейного) капитала, а также иные споры.

С учетом изложенного можно заключить, что средства материнского (семейного) капитала являются востребованным юридическим инструментом как федерального, так и регионального развития рынка жилой недвижимости, а их перспективы обозначены в действиях государства по ежегодному продлению указанной программы как имеющей возможности одновременного решения комплекса задач социально-экономического характера, несмотря на то, что встречаются определенные барьеры на пути ее осуществления, которые эффективно устраняются судебными способами защиты прав и законных интересов членов семьи по приобретению жилых

⁴ Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Бюллетень ВС РФ. 2016. № 12 // СПС «КонсультантПлюс».

помещений. В качестве предложений по его совершенствованию необходимо установить следующие меры:

- право на дополнительные меры государственной поддержки в виде материнского (семейного) капитала возникает у указанных выше лиц однократно;

- основанием для возникновения права на дополнительные меры государственной поддержки является рождение двух и более детей живыми;

- дети, в отношении которых женщина была лишена родительских прав, а также дети, приходившиеся ей пасынками (падчерицами) и впоследствии усыновленные ею, не учитываются при определении ее права на материнский (семейный) капитал;

- юридически значимыми обстоятельствами для правильного разрешения споров о распоряжении средствами материнского (семейного) капитала является установление обстоятельства, свидетельствующего об улучшении жилищных условий, осуществляемом посредством приобретения жилого помещения или строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства;

- приобретение доли в праве собственности на жилое помещение, размер которой позволяет выделить в пользование изолированное жилое помещение, свидетельствует об улучшении жилищных условий семьи лица, получившего сертификат на материнский (семейный) капитал;

- приобретаемое с использованием средств материнского (семейного) капитала жилое помещение должно отвечать установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства;

- отсутствие принятого в установленном порядке решения органа местного самоуправления о признании жилого помещения непригодным для проживания само по себе не может служить основанием для удовлетворения судом требования лица о направлении средств материнского (семейного) капитала на приобретение этого жилого помещения, если судом установлено, что жилое помещение не отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства;

- требование закона о документальном подтверждении безналичного получения гражданином займа на приобретение (строительство) жилого помещения распространяется на лиц, имеющих право на дополнительные меры государственной поддержки и заключивших договор займа после 7 июня 2013 г.;

- лицо, имеющее право на дополнительные меры государственной поддержки, и получившее сертификат, в случае возврата ранее перечисленных средств материнского (семейного) капитала соответствующему органу Пенсионного фонда РФ не может быть лишено права на распоряжение средствами материнского (семейного) капитала.