

## Проблемы реализации государственной поддержки молодых семей России в решении жилищного вопроса

© 2013 Скороходов Евгений Львович

Амурский государственный университет, г. Благовещенск

E-mail: skorokhodov.e.l@mail.ru

Рассматривается влияние финансово-экономических проблем и организационно-правовых недостатков, выявленных в действующей подпрограмме “Обеспечение жильем молодых семей” федеральной целевой программы “Жилище” на 2011-2015 гг., на эффективность ее реализации.

*Ключевые слова:* молодая семья, обеспечение жильем, государственная поддержка.

Решение жилищных проблем молодых семей является одной из приоритетных, но в то же время трудновыполнимых задач, стоящих перед органами государственной власти как на федеральном уровне, так и на уровне субъектов Российской Федерации. Необходимость решения данной проблемы определяется тем, что от качества жизни молодых семей, от их жилищной обеспеченности и благоустроенности в значительной степени зависит демографическая ситуация региона и страны. Многие авторы отмечают, что в России и в мире стабильно сохраняется тенденция снижения рождаемости и старения населения, в результате предстоящие демографические изменения неизбежно будут иметь многочисленные социальные и экономические последствия<sup>1</sup>. Без решения жилищной проблемы молодежи демографический кризис современной России будет затяжным и все более глубоким.

К институциональным способам помощи в решении жилищных проблем молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий, можно отнести приоритетный национальный проект “Доступное и комфортное жилье – гражданам России” и действующие в его рамках программы государственной поддержки молодых семей. Одна из форм господдержки данной категории граждан представлена в виде подпрограммы “Обеспечение жильем молодых семей” федеральной целевой программы “Жилище” на 2011-2015 гг.<sup>2</sup>

В 2013 г. данная подпрограмма реализуется на территориях 78 субъектов Российской Федерации. Общая сумма средств федерального бюджета и консолидированного бюджета субъектов РФ, направляемая на реализацию программных мероприятий, составляет почти 18 млрд руб. Средства субсидии на улучшение жилищных условий получают более 25 тыс. молодых семей<sup>3</sup>.

Однако, несмотря на значительные денежные вливания бюджетных средств, актуальность рассматриваемой проблемы с каждым годом уси-

ливается. По состоянию на 1 января 2013 г. количество молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий и изъявивших желание стать участниками подпрограммы, составляет почти 300 тыс. семей.

Причины высокой потребности молодых семей в жилье обусловлены двумя факторами: во-первых, демографическим бумом (пик рождаемости) 80-х гг. прошлого столетия. Именно эта часть населения в настоящее время вступает в брак и становится основными потребителями данной формы государственной поддержки. Во-вторых, значительным снижением темпов жилищного строительства и ввода жилья, обусловленных влиянием нескольких экономических кризисов начиная с 90-х гг. прошлого столетия.

В настоящее время интерес к подпрограмме растет. Но существующие механизмы реализации подпрограммы обеспечивают доступ к мерам государственной поддержки лишь небольшой части молодых семей, нуждающихся в улучшении жилищных условий (менее 10 %).

На наш взгляд, причиной тому являются группа финансово-экономических проблем и группа организационно-правовых недостатков существующего законодательства.

В масштабах страны низкий показатель улучшивших жилищные условия молодых семей объясняется недостаточностью финансирования, что связано, по нашему мнению, с низкой долей средств федерального бюджета, выделяемых на реализацию мероприятий подпрограммы, она составляет в среднем по стране не более 20 %. Минимальный уровень софинансирования средствами федерального бюджета равен 5 % (Ямало-Ненецкий автономный округ), максимальный – 33 % (Республика Алтай). Действующая методика распределения средств из федерального бюджета бюджетам субъектов РФ предполагает высокий уровень софинансирования средствами консолидированного бюджета региона. Данное обстоятельство провоцирует субъекты Россий-

ской Федерации минимизировать вложения на реализацию данной подпрограммы и направлять средства в более “выгодные” проекты, которые привлекут больше ресурсов из федерального бюджета.

Проблемы организационно-правового (технического) характера в некоторых случаях обусловлены незначительным, на первый взгляд, недочетом в существующем законодательстве, но могут стать серьезным препятствием на пути молодых семей к собственному жилью.

Итак, с чем же может столкнуться молодежь при попытке получить средства субсидии на приобретение жилья в рамках подпрограммы “Обеспечение жильем молодых семей” федеральной целевой программы “Жилище” на 2011–2015 гг.?

Во-первых, отметим, молодая семья должна осознавать, что сумма субсидии, которую она получит, по условиям подпрограммы составляет не более 35 % от расчетной стоимости жилья. При этом верхний предел расчетной стоимости жилья зависит от норматива стоимости одного квадратного метра жилья, устанавливаемого Госстроем РФ. В Амурской области на III квартал 2013 г. Госстрой РФ утверждена стоимость 38 650 руб. за квадратный метр жилья, что почти в 2 раза меньше рыночной стоимости жилья, которая составляет 62 522 руб.<sup>4</sup> (по данным территориального органа федеральной службы государственной статистики).

Ограничивая условиями подпрограммы верхний предел расчетной стоимости жилья, молодая семья по факту получает субсидию, покрывающую не более 20 % от рыночной стоимости жилья, оставшиеся 80 % ложатся на плечи молодых семей. Многие семьи, подтвердив свои доходы в части, превышающей размер предоставляемой социальной выплаты, не в состоянии приобрести жилье даже с использованием средств субсидии.

В результате, анализируя опыт реализации программных мероприятий на территории Амурской области, заметим, что около 30 % молодых семей, получив долгожданное свидетельство, не могут его реализовать.

В качестве решения данной проблемы считаем необходимым прописать в условиях подпрограммы возможность расчета субсидии по среднерыночной стоимости по муниципальному образованию, но без ограничения нормативной стоимости жилья, установленной Госстроем РФ.

Во-вторых, молодые семьи, получившие свидетельство о праве на получение социальных выплат, могут направить средства субсидии строго в соответствии с условиями, установленными подпрограммой. Но направления использования

средств полученной молодой семьей социальной выплаты, четко прописанные в пункте втором подпрограммы, по нашему мнению, не в полной мере охватывают все возможные варианты предложения жилья на рынке. В соответствии с правилами предоставления молодым семьям социальных выплат средства полученной субсидии могут быть использованы:

а) для оплаты цены договора купли-продажи жилого помещения;

б) для оплаты цены договора строительного подряда на строительство индивидуального жилого дома;

в) для осуществления последнего платежа в счет уплаты паевого взноса в полном размере в случае, если молодая семья или один из супругов в молодой семье является членом жилищного, жилищно-строительного, жилищного накопительного кооператива, после уплаты которого жилое помещение переходит в собственность этой молодой семьи;

г) для уплаты первоначального взноса при получении жилищного кредита, в том числе ипотечного, или жилищного займа на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома;

д) для оплаты договора с уполномоченной организацией на приобретение в интересах молодой семьи жилого помещения экономкласса на первичном рынке жилья, в том числе на оплату цены договора купли-продажи жилого помещения (в случаях, когда это предусмотрено договором) и (или) оплату услуг указанной организации;

е) для погашения основной суммы долга и уплаты процентов по жилищным кредитам, в том числе ипотечным, или жилищным займам на приобретение жилого помещения либо строительство индивидуального жилого дома, полученным до 1 января 2011 г., за исключением иных процентов, штрафов, комиссий и пеней за просрочку исполнения обязательств по этим кредитам или займам<sup>5</sup>.

Данный перечень не охватывает всех жизненных ситуаций, что существенно снижает эффективность реализации подпрограммы и освоения бюджетных средств, так как ограничения в допустимых направлениях использования средств социальной выплаты могут послужить причиной невозможности реализовать полученное молодой семьей свидетельство в установленный срок.

По нашему мнению, следует расширить перечень возможных направлений использования субсидии. К примеру, позволить молодым семьям использовать субсидию при приобретении

жилья путем участия в долевом строительстве. В данном случае существенную поддержку получают строительные организации региона, ускорятся темпы строительства и ввода нового жилья в эксплуатацию, что приведет к снижению рыночной стоимости жилья в субъекте РФ.

Также считаем необходимым убрать ограничение, установленное в подпункте “е” в части даты оформленного кредита (до 1 января 2011 г.). Наличие альтернативы направить субсидию на погашение ипотечного кредита вне зависимости от даты его оформления даст возможность молодым семьям уже сейчас улучшить жилищные условия, не дожидаясь средств социальной выплаты.

Комплексный анализ данного правового акта позволяет констатировать, что выполнение пункта “е” может стать для молодых семей невозможным в связи с коллизиями в законодательстве.

К примеру, многие молодые семьи, в период длительного (в среднем до 5 лет) ожидания своей очереди на получение государственной поддержки смогли приобрести себе жилье при помощи ипотечного жилищного кредита, оформленного до 1 января 2011 г. В таком случае молодая семья в зависимости от площади купленной квартиры могла утратить статус “нуждающейся в улучшении жилищных условий”.

В соответствии с действующими правилами предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья и их использования участницей подпрограммы может быть только молодая семья, признанная нуждающейся в жилом помещении, что определяется в соответствии с Жилищным кодексом РФ преимущественно по обеспеченности общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее учетной нормы<sup>6</sup>.

Следовательно, молодая семья может являться участницей подпрограммы при наличии в соб-

ственности приобретенного с помощью ипотечного кредита (полученного до 1 января 2011 г.) жилого помещения, общая площадь которого менее учетной нормы на одного члена семьи, и направить средства полученной субсидии на погашение основной суммы долга по данному кредиту.

Безусловно, данный шаг государства достоин глубочайшего уважения, с одной стороны, выражаемого молодыми семьями, получившими возможность значительно снизить, а в некоторых случаях полностью избавиться от бремени ипотечного кредита, с другой стороны, выражаемого банковским сектором, где снижаются риски невозвратности выданных кредитов.

Однако внесение в Постановление пункта “е” через полгода после начала реализации подпрограммы обусловило возникновение законодательных коллизий, которые исполнителями данной подпрограммы в субъектах Российской Федерации и органах местного самоуправления, а также различными контролирующими органами трактуются по-разному.

Так, в соответствии с п. 32 Правил предоставления молодым семьям социальных выплат и их использования общая площадь приобретаемого жилого помещения в расчете на каждого члена молодой семьи, учтенного при расчете размера социальной выплаты, не может быть меньше учетной нормы общей площади жилого помещения, установленной органами местного самоуправления в целях принятия граждан на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Молодая семья, получив возможность направить средства социальной выплаты на погашение ипотечного (жилищного) кредита в соответствии с условиями подпрограммы, этим же документом такой возможности лишена. Схематично абсурдность сложившейся ситуации представлена на рисунке.

Молодой семьей приобретено жилье с использованием ипотечного кредита до 1 января 2011 г.	
1 вариант	2 вариант
Площадь жилья менее учетной нормы	Площадь жилья более учетной нормы
Семья нуждается в улучшении жилищных условий, из подпрограммы не исключается	Семья исключается из подпрограммы, так как более не нуждается в улучшении жилищных условий
Семья получает свидетельство, желая направить выплату на погашение кредита	
Органы местного самоуправления отказывают молодой семье в оплате свидетельства, так как купленное в кредит жилье площадью менее учетной нормы	
Субсидия не предоставлена	

Рис. Схема “предоставления” молодой семье субсидии на погашение ипотечного кредита, полученного до 1 января 2011 г. в рамках подпрограммы “Обеспечение жильем молодых семей” ФЦП “Жилище” на 2011–2015 гг.

Хотелось бы отметить, что некоторые руководители органов местного самоуправления, возможно, понимая нелепость противоречащих норм, все же принимали решение оплатить свидетельство молодой семье в данной ситуации, на что незамедлительно реагировали различные контролирующие органы (прокуратура, росфиннадзор и др.), вынося представление главам городов и районов о необходимости устранения выявленного нарушения по факту нецелевого использования бюджетных средств.

В большинстве муниципальных образований руководители отказывали молодым семьям в оплате свидетельств, ссылаясь на необходимость приобретения семьей жилья площадью достаточной для того, чтобы снять семью с учета в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий.

На основании вышеизложенного в целях повышения качества и эффективности решения жилищной проблемы молодых семей и устранения противоречия норм считаем, что необходимо внести в действующую подпрограмму соот-

ветствующие изменения либо пояснения, которые исключат множественность вариантов толкования пунктов подпрограммы, повысят размер предоставляемой семьям социальной выплаты, расширят возможности использования молодыми семьями средств субсидии, а также позволят стимулировать руководителей субъектов РФ направлять больше средств на реализацию мероприятий именно этой подпрограммы.

<sup>1</sup> Кудрин А., Гурвич Е. Старение населения и угроза бюджетного кризиса // Вопросы экономики. 2012. □ 3. С. 52-79.

<sup>2</sup> Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. □ 1050 // Собрание законодательства Рос. Федерации (далее - СЗ РФ). 2011. □ 5. Ст. 739.

<sup>3</sup> Официальный сайт Госстроя РФ. URL: <http://www.gosstroy.gov.ru>.

<sup>4</sup> Официальный сайт Амурстата. Благовещенск. URL: <http://amurstat.gks.ru>.

<sup>5</sup> Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. □ 1050.

<sup>6</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. □ 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. □ 1. Ст. 14.

*Поступила в редакцию 02.05.2013 г.*