

*Шванская Анастасия Дмитриевна*

студентка

Научный руководитель

*Ковалева Ольга Александровна*

канд. юрид. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Оренбургский

государственный университет»

г. Оренбург, Оренбургская область

## **НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОНЯТИЯ «СОЦИАЛЬНОЕ ИПОТЕЧНОЕ ЖИЛИЩНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ»**

*Аннотация:* в статье исследуются проблемные аспекты в сфере трактовки термина «социальное ипотечное жилищное кредитование» с позиции отечественной теории и практики.

*Ключевые слова:* ипотека, кредитование, залог недвижимости, терминология, проблематика.

Успешное развитие социального ипотечного жилищного кредитования напрямую зависит от создания эффективной правовой базы, обеспечивающей правовую защиту прав сторон, участвующих в ипотечных отношениях. Несмотря на то, что в целом ипотечное законодательство сформировано, необходимо дальнейшее его совершенствование, так как в этом и заключается суть государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, а, следовательно, и социального ипотечного жилищного кредитования.

Отметим, что сегодня наряду с коммерческой ипотекой в нашей стране получило развитие социальное ипотечное жилищное кредитование, которое ориентировано на категорию малоимущих граждан.

Разделение программ коммерческой и социальной ипотеки отражено в нормативных актах, в том числе и в Федеральной целевой программе «Жилье» (2015–2020), утвержденной Постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 [3]. Этим актом предусмотрено осуществление государственной

бюджетной поддержки приобретения жилья населением России (система целевых адресных субсидий), под которой понимается создание системы финансирования приобретения жилья гражданами, не располагающим достаточными доходами, в режиме предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита.

Также предусмотрено, что в зависимости от категории населения, государственная поддержка может варьироваться от 20 до 50% стоимости квартиры. При этом субсидии могут предоставляться за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов РФ, муниципальных образований и средств организаций.

Понятие «социального ипотечного жилищного кредитования» является собой некое собирательное понятие, включая такие термины как «ипотечное жилищное кредитование», так и «ипотечное кредитование».

Государство предлагает различные льготные условия ипотечного кредитования для различных групп лиц. К ним относятся:

- 1) субсидия до 35% от стоимости жилья для молодых семей, при условии не достижения возраста 35 лет и в том случае если на каждого члена семьи на момент приобретения жилья приходится площадь меньше установленного уровня;
- 2) ипотека по ставке до 6 процентов для семей с двумя или более детьми;
- 3) субсидия до 450 000 на погашение ипотеки, в случае если в семье заемщика родился третий или последующий ребенок;
- 4) льготные условия ипотеки для военнослужащих;
- 5) погашение ипотеки путем использования материнского капитала;
- 6) осуществления налогового вычета в размере 13% от стоимости жилья при покупке квартиры, но не более 260 000 рублей [6].

Однако в действующем отечественном законодательстве все еще нет трактовки данного термина. Тем не менее, справедливости ради укажем, что отсутствие легального определения не создает дополнительных проблем при реализации самого непосредственного социального ипотечного кредитования.

Как полагает теоретик В.В. Меркулов, подобное кредитование – действительно сложный и собирательный механизм, который основывается на

2 <https://interactive-plus.ru>

Содержимое доступно по лицензии Creative Commons Attribution 4.0 license (CC-BY 4.0)

---

неукоснительном исполнении сторонами обязанностей по такому договору, а равно эффективно обеспечивает финансами рынок жилья [7, с. 34].

Юридическая сущность ипотечного жилищного кредитования определяется в п. 1 ст. 77 закона об ипотеке, согласно которому жилое помещение, приобретенное с использованием кредитных средств, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на такое помещение [1].

С позиции О.О. Горданович ипотечное кредитование представляет собой систему, включающую в себя помимо элементов ипотечной системы элементы кредита, выданного под обеспечение залогом недвижимости (ипотекой), зарегистрированного в государственном реестре прав на недвижимое имущество, также элементы рефинансирования кредиторов, выдавших ипотечные кредиты [4, с. 102].

Примечательно, что законодательного определения рассматриваемого понятия нет на федеральном уровне. Определения ипотечного жилищного кредитования можно найти в нормативных актах субъектов Российской Федерации [5, с. 117].

Например, в законе Оренбургской области социальное ипотечное жилищное кредитование описывается как факт предоставления займов целевого назначения специализированными организациями, которые находятся на территории области с целью приобретения жилья под ипотеку [2].

Исходя из анализа приведенных определений понятия «ипотечное кредитование» можно сделать вывод о том, что в широком смысле ипотечное кредитование представляет собой различные правоотношения, образующие сложный юридический состав, включающий в себя элементы кредита, ипотечных правоотношений, а также элементы рефинансирования кредиторов, включая меры государственной поддержки.

Таким образом, можно сделать вывод, что понятие «социального ипотечного жилищного кредитования» невозможно правильно определить, если нет законодательно определенного понятия «ипотечного жилищного кредитования» и

понятия «ипотечное кредитование». Выявлено, что в разных субъектах Российской Федерации предприняты попытки их определения, но в них нет единообразия.

Под системой социального ипотечного жилищного кредитования в юридической литературе нередко подразумевается создание соответствующих институтов и отработанных механизмов, которые бы обеспечили возможность эффективного развития ипотечного кредитования. При этом отмечается обязательное развитие ипотечного рынка по двум направлениям: выдача кредитов и их рефинансирование. Данное определение не содержит указание на то, что ипотечное жилищное кредитование основывается не только на соответствующих кредитных инструментах, а, в первую очередь, и на соответствующих договорных конструкциях, и с поддержкой государством отдельных категорий граждан.

Итак, подводя итог, укажем, что, в общем и целом, социальное ипотечное жилищное кредитование – это некая система, характеризующаяся экономическими и правовыми аспектами, при построении которой применяются разные модели финансирования. Притом, основной его чертой выступает государственная поддержка определенных категорий граждан.

В заключение отметим, что нами было выявлено отсутствие закрепления на легальном уровне понятия социального ипотечного кредитования, однако, также было установлено, что это никоим образом не оказывается на претворении его в жизнь.

### ***Список литературы***

1. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Российская газета – 1998. – №137.
2. Закон Самарской области от 29.06.2004 №96-ГД «Об ипотечном жилищном кредитовании в Самарской области» (ред. от 09.06.2010) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/02157451> (дата обращения: 08.12.2019).

3. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 (ред. от 15.11.2019) «О реализации отдельных мероприятий государственной программы РФ» // Российская газета – 2011. – №5.
4. Горданович О.О. Жилищное право / О.О. Горданович. – М.: Юрайт, 2017. – 311 с.
5. Жуйкова В.М. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / В.М. Жуйкова. – М.: Контракт, 2018. – 424 с.
6. Ковалева О.А. Развитие российского законодательства об ипотечном жилищном кредитовании / О.А. Ковалева, А.И. Поветьев // Ученые записки: сб. науч. тр. Вып. 11. / под. ред. О.А. Ковалевой. – Оренбург: Руссервис, 2015. – С. 110–115.
7. Меркулов В.В. Коммерческая и социальная ипотека / В.В. Меркулов // Правовые вопросы строительства. – 2017. – №2. – С. 34 – 39.