

УДК 34

***ВОЗМОЖНОСТЬ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ ПУТЕМ УЧАСТИЯ В
ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПО ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЖИЛИЩНОЙ
ПРОГРАММЕ «МОЛОДАЯ СЕМЬЯ»***

Андреанова О. В.

Магистрант,

Владимирский государственный университет имени

Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых,

Россия, г. Владимир

Аннотация

На сегодняшний день самой актуальной проблемой для молодой семьи является жилищный вопрос. В федеральном бюджете России на 2017 год предусмотрено финансирование по большому числу государственных программ, среди которых можно особо выделить ориентированные на молодые семьи с детьми. Федеральная жилищная программа «Молодая семья» с 2016 года ставит обязательным условием использование субсидии на приобретение жилья только в новостройках, а для семей, которые стали участниками программы с 2014 года, можно так же рассмотреть вложение субсидии в жилье на стадии долевого строительства, если предложенные варианты готового жилья в новостройках не устраивают.

Ключевые слова: молодая семья, социальная выплата, рынок жилья, долевое строительство, жилье, жилищные условия, федеральная программа, жилищная политика, субсидия, приобретение жилья, обманутые дольщики, риски долевого строительства, выгода долевого строительства, доступное жилье.

***THE OPPORTUNITY TO PURCHASE HOUSING THROUGH
PARTICIPATION IN THE JOINT CONSTRUCTION ACCORDING TO THE
FEDERAL HOUSING PROGRAM "YOUNG FAMILY"***

Andrianova O.V.

Magistracy,

Vladimir state University named after Alexander Grigorievich and Nikolai

Grigorievich Stoletovs,

Vladimir, Russia

Annotation

To date, the most pressing problem for young families is the housing problem. In the Federal budget of Russia to 2017 provides funding for a large number of public programs, among which can be highlighted focused on young families with children. The Federal housing program "Young family" in 2016 puts a mandatory condition for the use of subsidies for the purchase of apartments in new buildings, and for families who became participants of the program in 2014, you can also consider investing subsidies in housing under shared construction, if the proposed options of ready housing are not satisfied.

Key Words: a young family, social benefits, housing market, shared construction, housing, housing conditions, Federal program, housing policy, subsidy, housing, defrauded real estate investors, the risks of shared construction, the benefits of shared construction, affordable housing.

Социальная программа «Молодая семья» действует с 2011 года. Она позволяет получить семейным парам субсидии от государства на приобретение жилья. В настоящее время данный проект реализуется уже на основании Постановления Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. №1050 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 годы».

Одной из целей, которую призвана решать Федеральная жилищная программа «Молодая семья» (в редакции 2016 г.), является строительство

жилья экономкласса для молодых семей. В настоящий момент программа реализована для 150,38 тыс. российских семей. [Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. С. 177.]

Жилые помещения экономкласса характеризуются сниженной стоимостью, которая определяется как:

1. Не более 35 тыс. руб. за квадратный метр.
2. Не свыше 80% оценочной цены объекта.

С 2016 г. обязательным условием предоставления материальной помощи по указанной программе является покупка квартир именно в новостройках. Вторичный рынок проектом не рассматривается. Поэтому местные власти заключают договоры со строительными компаниями на заселение домов или целых жилищных комплексов с собственной инфраструктурой.

Более того, для молодых семей, которые стали участниками программы в 2014 г., также введены особые правила.

Во-первых, средства направляются только на первичное жилье или на долевое строительство.

Во-вторых, запрещено использовать субсидию на любой стадии выплаты кредита.[Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №6. С. 68-69.]

Молодая семья, при желании, может вложить эти средства в долевое строительство, если предложенные варианты квартир в недавно построенных домах ее не устраивают.

В соответствии с действующей во Владимирской области с 2013 г. областной подпрограммой «Обеспечение жильем молодых семей Владимирской области» (часть программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения Владимирской области» на 2014-2020 гг.), молодые пары, желающие приобрести жилье на территории области, могут

направить субсидию на долевое строительство или на последний взнос в жилищный кооператив.

Долевым строительством называют мобилизацию организаторами возведения многоквартирных домов финансов будущих жильцов.

Сторонами являются: строительная организация; лица, вкладывающие средства. Суть схемы долевого строительства состоит в том, что человек покупает квартиру в стадии построения и сам ее оплачивает.

Преимущества долевого строительства при реализации жилищных прав по федеральной жилищной программе «Молодая семья» заключаются в следующем:

- жилое помещение будет более дешевым, чем на первичном рынке;
- долевое строительство позволяет молодой семье вложить предоставленную по программе «Молодая семья» субсидию в долевое строительство, сэкономив финансы;
- долевое строительство дает возможность оформить рассрочку платежей от застройщика. Она будет обеспечена залогом недвижимости, в которой государственная дотация направлена на уплату стоимости долевого участия.

Так как жилищная программа «Молодая семья» предусматривает приобретение жилья у застройщика, то ему дается право в течение первых шести месяцев после начала пользования объектом, увеличить стоимость реализуемых жилых помещений, но не более чем на 5000 рублей за один квадратный метр.

Если купить квартиру на начальном этапе строительства, её цена получается на 30% ниже рыночной. Но для родителей с ребёнком это далеко не лучший вариант. Ведь воспользоваться жилой площадью можно только после сдачи объекта в эксплуатацию.

Кроме того, в нашей стране очень часто встречаются случаи мошенничества, поэтому многие молодые семьи не рискуют связываться с приобретением жилья в долевое строительство.

Но для тех граждан, которые не располагают крупными суммами на приобретение жилья, такой способ наиболее выгодный. Он может быть достаточно безопасным, если участник долевого строительства будет соблюдать некоторые меры предосторожности. Например: проверять наличие необходимой документации у застройщика, разрешение на строительство, лицензию и другое.

Таким образом, действующая на территории Российской Федерации государственная жилищная программа «Молодая семья», призвана оказать помощь семьям в покупке квартиры. Воспользовавшись возможностями, предоставляемыми программой, сертификат можно использовать только на покупку жилья в новостройках или для участия в долевом строительстве, т.е. на достаточно приемлемых и выгодных условиях. Кроме того, программы приобретения жилья в долевое строительство «оживят» жилищное строительство.

Библиографический список

1. Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.
2. Кирсанов А.Р. Законодательство о долевом строительстве: прошлое, настоящее и будущее // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. №6. С. 64-74.
3. Коротченкова И.И. Правовое обеспечение жилищных прав молодой семьи // Судья. 2015. №3. С. 32-35.
4. Куцина С. Новый этап в обеспечении доступным жильем // ЭЖ-Юрист. 2015. №14. С. 1-3.
5. Побережная И.Ю. Проблемы реализации Федеральной целевой программы «Жилище» на примере Белгородской области // Семейное и жилищное право. 2017. №2. С. 44-47.

6. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 №1050 (ред. от 20.05.2017) «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2015-2020 годы» // www.consultant.ru.

7. molodaja-semja.ru. (Дата обращения: 05.11.2017 г.)

8. ohome.ru