

**ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС МОЛОДЕЖИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ И
НАУЧНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА ЛУЧШУЮ РАБОТУ «МОЯ ЗАКОНОТВОРЧЕСКАЯ
ИНИЦИАТИВА»**

Региональный этап

Секция «Научно-гуманитарная»

Тема: «Государственное строительство и конституционные права граждан»

**Автор: Зуза Анастасия Александровна
Научный руководитель: Зуза Лариса Викторовна**

2016-2017

ГОСУДАРСТВЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО И КОНСТИТУЦИОННЫЕ ПРАВА ГРАЖДАН

Зуза Анастасия Александровна

Научный руководитель Зуза Лариса Викторовна

Муниципальное бюджетное общеобразовательное учреждение Средняя общеобразовательная школа №49 станицы Смоленской МО Северский район, Краснодарский край

Целью настоящей работы является исследование конституционных прав граждан Российской Федерации на жилье и неприкосновенность жилья.

Достижения этой цели я постараюсь достичь решением следующих **задач**: - сравнение трактовки конституционного права граждан России на жилище на различных этапах развития общества в Российской Федерации; - исследование сути конституционных прав граждан России на жилище и неприкосновенность жилья и ответственности за его нарушение.

Согласно ст. 40 Конституции Российской Федерации каждый в нашей стране имеет право на жилище. Жизнь, здоровье, хлеб и кров - извечные человеческие ценности. Жилищная проблема в России существовала всегда и в различные исторические периоды решалась по-разному: путем заселения граждан в квартиры представителей свергнутого класса либо путем массового строительства малогабаритных жилых помещений и распределения жилья между очередниками. Жилищная проблема была и остается одной из самых злободневных. В настоящее время первоочередной задачей государства стало создание условий для развития институтов рынка жилья и оказание адресной государственной помощи малоимущим семьям, которые не могут самостоятельно обеспечить себя жильем.

Часть 2 ст. 40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Право на жилище входит в состав конституционно-правового статуса гражданина России. *Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище (ст. 2 ЖК РФ).*

Часть 3 ст.40 закрепляет новую роль государства и органов местного самоуправления на рынке жилья, которая сведена к содействию жилищному строительству и его поощрению, как любых форм собственности, а также юридическому регулированию отношений, связанных с удовлетворением жилищных потребностей общества, определению состава жилищного фонда социального использования для социально незащищенных слоев населения и других лиц. В Конституции не перечислены, естественно, все, для кого сохранится планово-распределительная система выделения жилья: это должны предусматривать федеральные законы и законы субъектов Федерации, как действующие, так и будущие. Вопросы увеличения жилищного строительства, развития социальной инфраструктуры городов, городских и сельских поселений выходят на одно из первых мест в социальной политике края.

Положение с жильём в России не выправляется, а ухудшается, так как хоть и строим, но строим очень мало и строим для людей с деньгами и проживающих в больших городах. К сожалению или к счастью, в последние годы состояние жилищного фонда Краснодарского края улучшилось, но это не означает, что оно стало более доступным простому рабочему человеку

Содержание

Введение	1-2
1. Конституция РФ, Статья 40	2-5
2. Проблемы реализации конституционного права граждан на жилище	5-13
3. Жилищный накопительный кооператив, как вариант решения жилищной проблемы России	14-15
4. Что делать людям со скромными доходами, что делать людям, которые не вписываются в ипотечные программы?	15-18
5. Приобретение жилья через ЖНК: чего больше – плюсов или минусов?	18-21
6. Правоохранители Кубани обсудили вопросы соблюдения конституционных прав граждан в уголовном судопроизводстве	22
Заключение	22-25
Литература	26

Введение

Целью настоящей работы является исследование конституционных прав граждан Российской Федерации на жилье и неприкосновенность жилья.

Достижения этой цели я постаралась путем решения следующих **задач**: - сравнение трактовки конституционного права граждан России на жилище на различных этапах развития общества в Российской Федерации; - исследование сути конституционных прав граждан России на жилище и неприкосновенность жилья и ответственности за его нарушение.

Согласно ст. 40 Конституции Российской Федерации каждый в нашей стране имеет право на жилище. Жизнь, здоровье, хлеб и кров - извечные человеческие ценности. Жилищная проблема в России существовала всегда и в различные исторические периоды решалась по-разному: путем заселения граждан в квартиры представителей свергнутого класса либо путем массового строительства малогабаритных жилых помещений и распределения жилья между очередниками. Жилищная проблема была и остается одной из самых злободневных. В настоящее время первоочередной задачей государства стало создание условий для развития институтов рынка жилья и оказание адресной государственной помощи малоимущим семьям, которые не могут самостоятельно обеспечить себя жильем.

Часть 2 ст. 40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Право на жилище входит в состав конституционно-правового статуса гражданина России. Этому праву соответствуют определенные обязанности государства, муниципальных органов, связанные с предоставлением прежде всего малообеспеченным гражданам жилых помещений и пользованием ими этими помещениями; с расширением государственного и муниципального жилищных фондов, содействием развитию частного фонда и других форм обеспечения граждан жилищем; с обеспечением правильного распределения общественных жилищных фондов, гарантированием устойчивого, стабильного осуществления права пользования жилищем.

Жилищные права граждан охраняются законом. Запрещаются действия, препятствующие осуществлению права на жилище. Государство заинтересовано в том, чтобы и граждане при осуществлении жилищных прав не совершали действий, нарушающих права других лиц, чтобы были обеспечены надлежащее использование жилищного фонда и его сохранность.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище (ст. 2 ЖК РФ), в том числе:

- содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;
- используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;
- в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;
- стимулируют жилищное строительство;

- обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;
- обеспечивают контроль за исполнением жилищного законодательства, использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- обеспечивают контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства.

1. Конституция РФ, Статья 40

1. Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

2. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

3. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Право на здоровое жилье входит как составная часть в понятие «достойный жизненный уровень» для каждого человека, провозглашенный Всеобщей декларацией прав человека и Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах.

Конституционное право на жилище выражает сущность системы удовлетворения жилищных потребностей общества, т.е. оно является сущностным фундаментальным правом. От него зависит система конкретных жилищных прав граждан, которые должны соответствовать, не противоречить ему. От того, как определяется содержание этого права, часто зависит поведение граждан, органов государства, хозяйствующих субъектов при выборе вариантов решения жилищных проблем из юридически возможных в конкретной жизненной ситуации.

Право граждан на жилище может быть сведено к трем юридическим возможностям, хотя норма ст.40 конкретно не содержит такой юридической формулы: стабильное, устойчивое, постоянное пользование жилым помещением во всех разновидностях жилищного фонда; улучшение жилищных условий в домах всех разновидностей жилищного фонда; обеспечение здоровой среды обитания, жилой среды, достойной цивилизованного человека (последнее вытекает из норм международного права).

Но такие же правовые возможности открывались и раньше. Однако дефектом уходящей в прошлое системы было закрепление прежними конституциями монополии государственного, муниципального и общественного жилищных фондов, созданных за годы социализма. Индивидуальному жилищному фонду отводилось в городах и поселках городского типа второстепенное место. Он господствовал лишь в сельской местности. Его развитию, как и развитию жилищной кооперации — другой формы участия граждан своими средствами в строительстве жилья, Советское государство обязывалось лишь содействовать. Личная собственность граждан на жилой дом носила потребительский характер. Частная собственность была под запретом.

Эта система, основанная на коллективных началах, за многие десятилетия своего функционирования не дала ожидаемого социального результата. Миллионы людей улучшали жилищные условия, но и миллионы на протяжении долгих лет продолжали томиться в очереди на получение благоустроенного жилья из общественных фондов потребления. Строительство и

эксплуатация государственного, муниципального и общественного жилья требовали таких постоянно растущих бюджетных и общественных ассигнований, каких ни у государства, ни у местных Советов, ни у общественных организаций не было. Население было настолько пролетаризировано системой ограничений его доходов, количества и размеров жилых помещений, приходящихся на одного человека или семью, изъятий в общественные фонды потребления, парализовано организационными трудностями, что было не в состоянии участвовать в массовом жилищном строительстве.

Действующая Конституция отражает смену эпох в удовлетворении жилищных потребностей, переход к новой системе, которая складывается из таких конституционных основ, как отказ от монополии государства на собственность и экономическую деятельность, утверждение равенства и разных форм собственности, частной собственности на жилье и землю (см. комментарии к ст.8 и 9). Государственный жилищный фонд утратил господствующее положение, возникли частная собственность граждан и юридических лиц на жилищный фонд, частные проектные и строительные организации, банки, образовался рынок жилья, земли и т.п. Часть 3 ст.40 закрепляет новую роль государства и органов местного самоуправления на рынке жилья, которая сведена к содействию жилищному строительству и его поощрению, как любых форм собственности, а также юридическому регулированию отношений, связанных с удовлетворением жилищных потребностей общества, определению состава жилищного фонда социального использования для социально незащищенных слоев населения и других лиц.

В новой системе ни государство, ни органы местного самоуправления тотально не аккумулируют средства населения «в общем котле» для последующего государственного и муниципального жилищного строительства и распределения свободных квартир нуждающимся в жилье в подведомственном жилищном фонде. Каждый самостоятельно вкладывает средства в покупку или строительство жилья, как в городе, так и в деревне, не рассчитывая на решение возникшей у него жилищной проблемы за счет государственного и муниципального жилищных фондов, а полагаясь на систему компенсаций (субсидий) и кредиты для приобретения жилья.

Необходимо самому заработать на приобретение, строительство или коммерческий найм квартиры (жилого дома), причем без ограничения площади. Время новоселья будет определяться не низкими критериями нуждаемости в улучшении жилищных условий, действовавшими на протяжении многих десятилетий, не многими годами ожидания в очереди на получение жилья в домах названных фондов, не решением об обеспечении жильем органов управления и профкома по месту работы, а доходами гражданина, материальной возможностью позволить себе купить, построить или арендовать жилье.

Так будет решаться жилищная проблема для большинства. Меньшинство, т.е. малоимущие и другие лица, названные в законах, будут обеспечиваться исходя из принципов прежней системы: сохранится режим предоставления им жилых помещений в соответствии с установленными законом нормами из государственных, муниципальных и других жилищных фондов. Пользоваться предоставленной площадью они смогут на условиях социального найма жилого помещения за доступную квартирную плату либо бесплатно. Предоставление жилых помещений по договору найма в домах государственного или муниципального жилищного фонда, как и прежде, будет осуществляться без оплаты строительной стоимости жилья. При этом обеспечение указанных лиц жильем на таких условиях возможно неоднократно.

В Конституции не перечислены, естественно, все, для кого сохранится планово-распределительная система выделения жилья: это должны предусматривать федеральные законы и законы субъектов Федерации, как действующие, так и будущие. Так, ст.9 Закона РФ «О

приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 4 июля 1991г. для инвалидов Великой Отечественной войны и приравненных к ним в установленном порядке лиц, инвалидов труда, а также инвалидов с детства, ветеранов войны, семей погибших при исполнении государственных обязанностей, семей с доходами ниже официально установленного прожиточного минимума, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохраняет порядок предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищных фондов на условиях договора найма. Статьей 10 Закона на период перехода к рыночным отношениям для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, сохранен действующий порядок постановки на учет и обеспечения жилыми помещениями. Гражданам, получающим жилье в этих разновидностях жилищного фонда, площадь выделяется в порядке очередности, с учетом имеющихся в Законе льгот. За семьями, уже проживающими по договору найма в таких домах, сохраняется право социального найма независимо от площади занимаемого жилого помещения (ст.14 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» от 24 декабря 1992г.).

Конституция расширила состав жилищного фонда социального использования. Помимо государственного и муниципального и жилищных фондов по ст.40 Конституции в его состав входит и та часть частного жилищного фонда, где проживают на условиях найма социально незащищенные граждане. Граждане, относящиеся к категориям лиц, названным ст.40, проживающие в этом фонде на условиях найма, в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг с учетом совокупного дохода семьи вправе рассчитывать на компенсации (субсидии) от органов государственного управления и местной администрации (см. Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики»).

Создание правовой базы жилищной реформы углубит принципиальные перемены в этой сфере. Вступила в силу часть вторая ГК РФ, которая регулирует жилищные отношения. Действуют правительственные постановления Российской Федерации о переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг, Положение о предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья. Предстоит принять Жилищный кодекс Российской Федерации.

Никто не может быть произвольно лишен жилища ни органами власти и управления, ни судебно-прокурорскими органами, ни хозяйствующими субъектами, ни должностными лицами или работниками предприятий, учреждений и организаций, ни арендатором или нанимателем, ни собственником жилого дома или квартиры, ни членом жилищно-строительного (жилищного) кооператива и совместно с ним проживающими лицами, ни иными гражданами. Ограничение жилищных прав, как и других, возможно в исключительных случаях, предусмотренных Конституцией (ст.55), и лишь в силу федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Нарушение права на жилище может быть обжаловано в суд (см. комментарий к ст.46). Гражданин вправе обратиться и в Конституционный Суд, если полагает, что имеет место неопределенность в вопросе, соответствует ли Конституции Российской Федерации затрагивающий его жилищные права закон.

Основания и порядок выселения граждан из занимаемого ими жилого помещения установлены законом. Законные владельцы жилого помещения вправе истребовать занимаемое ими жилое

помещение из чужого незаконного владения, они вправе требовать устранения всяких нарушений их права на жилище, даже если эти нарушения не связаны с лишением права собственности, владения и пользования. Постоянные пользователи могут защищать свои жилищные права также против собственника жилого помещения.

2. Проблемы реализации конституционного права граждан на жилище

Конституция Российской Федерации относит право на жилище к числу основных прав и свобод человека и гражданина. Это конституционное право затрагивает основу жизни человека, является одним из главных показателей социального благополучия, экономического развития и стабильности общества.

Начиная с 2005 года, на федеральном и краевом уровнях была сформирована новая законодательная база в сфере жилищных правоотношений. Фактически были изменены основания и механизмы обеспечения граждан жилыми помещениями. Вступивший с 1 марта 2005 года Жилищный кодекс Российской Федерации существенным образом перераспределил обязанности органов государственной власти и органов местного самоуправления по обеспечению граждан жильем. Теперь в основу поставлена обязанность государства поощрять жилищное строительство, создавать условия для реализации гражданами своего права на жилище путем развития ипотечного кредитования и субсидирования.

Таким образом, вопросы увеличения жилищного строительства, развития социальной инфраструктуры городов, городских и сельских поселений выходят на одно из первых мест в социальной политике края. Помочь в этом должен и национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Его основной целью является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортного проживания граждан России. Механизмом реализации национального проекта является федеральная целевая программа «Жилище» на 2005-2015 годы. В рамках Соглашения, заключенного между Министерством регионального развития Российской Федерации и Правительством края на 2013 год (далее - Соглашение), для края были предусмотрены следующие целевые показатели по реализации национального проекта:

Целевые показатели	2015 год (план)
Годовой объем ввода жилья (тыс. кв.м.)	260,5
Количество семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшившим жилищные условия	190
Количество молодых семей, улучшивших жилищные условия при оказании содействия за счет средств федерального бюджета	150
Объем выдаваемых в год ипотечных кредитов (млн. рублей)	800,7

В 2015 году в крае введено 280,7 тыс. кв.м жилья, что составляет 181,8 процента к уровню 2014 года и 153,8 процента от установленного Соглашением целевого показателя на 2015 год. Индивидуальными застройщиками введено 60,8 тыс. кв.м (151,5 процента к уровню 2014 года). В

2016 году ввод жилья по краю в соответствии с утвержденными показателями должен составить 350,1 тыс. кв.м.

В 2014 году Соглашением для края целевой показатель обеспечения молодых семей жильем составил 450 семей, выдано субсидий для улучшения жилищных условий 604 молодым семьям. Из федерального бюджета поступили 48 млн. рублей для предоставления субсидий молодым семьям, из краевого бюджета было предоставлено 80,68 млн. рублей, средства местных бюджетов составили 18,170 млн. рублей.

В Краснодарском крае проработана схема для массового жилищного строительства. Для реализации программ жилищного строительства на перспективу рассмотрены и проработаны 30 площадок, определена предварительная стоимость подготовки инженерной инфраструктуры

Выполнение федеральной подпрограммы «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктуры в целях жилищного строительства» в 2015 году осуществлялось в виде инвестиций краевого бюджета на долевое участие в строительстве магистральных сетей к новым жилым микрорайонам. В частности, средства краевого бюджета, выделенные на государственную поддержку граждан при строительстве жилья на условиях ипотеки, направлены на долевое участие в строительстве тепловой магистрали от коллектора ТЭЦ-1.

Общий объем жилищного строительства на земельных участках, планируемых под комплексное жилищное строительство, составит 1089,61 тыс. кв.м, в том числе объем малоэтажного жилищного строительства - 64,9 тыс. кв. м.

В рамках национального проекта в крае создана инфраструктура системы ипотечного кредитования, активизирована работа коммерческих банков по кредитованию граждан на приобретение и строительство жилья.

Целевой показатель по объему ипотечных жилищных кредитов на 2015 год составил 719,7 млн. рублей. За январь-декабрь 2015 года кредитными организациями края выдано ипотечных кредитов и займов на общую сумму 9,6 миллиарда рублей, что больше установленного Соглашением показателя в 10,5 раза.

Положительное влияние на рост объемов ипотечных жилищных кредитов и повышение доступности жилья в крае оказали меры, осуществляемые Правительством края в рамках реализации постановления Губернатора Краснодарского края от 15 марта 2005 года № 61 «О порядке предоставления жителям Краснодарского края государственной поддержки в строительстве жилья на условиях ипотеки с привлечением бюджетных средств».

Постановление предусматривает предоставление краевой государственной поддержки гражданам в строительстве жилья на условиях ипотеки в размере 15 процентов от сметной стоимости строительства, а также предоставление государственной гарантии края краевому ипотечному агентству. Данные меры позволяют снизить стоимость 1 кв. метра жилья для жителей края, уменьшить сумму запрашиваемого ипотечного кредита и соответственно финансовую нагрузку на граждан при погашении кредита и процентов по нему.

Для граждан с учетом государственной поддержки края стоимость 1 кв. м. жилья с полной отделкой составила 25415 - 35000 рублей. Учитывая большой интерес жителей края к программе строительства жилья на условиях ипотеки. При этом, сдача квартир осуществляется «под ключ», т.е. с выполнением всего комплекса отделочных работ, оснащением жилых помещений электротехническим и санитарно-техническим оборудованием.

На реализацию мер по развитию ипотеки в 2015 году за счет краевого бюджета выделено 332,1 млн. рублей для государственной поддержки граждан при строительстве жилья на условиях ипотеки. Однако необходимо отметить, что при наличии положительных результатов пока в

крае не удалось коренным образом изменить ситуацию по обеспечению граждан жильем, повысить его доступность для населения, обеспечить комфортные и безопасные условия проживания.

По данным органов государственной статистике (конец 2014 года) в очереди на улучшение жилищных условий состояло 19000 тыс. семей. Очередники вынуждены десятилетиями ждать решения своего жилищного вопроса. Уровень обеспеченности жильем в крае в расчете на душу населения составляет 20,1 кв.м. общей площади жилья. Полностью благоустроенными в городской местности являются 82,8 процента жилищного фонда, в сельской - 30,3 процента жилья. Темпы жилищного строительства отстают от существующего спроса, что приводит к постоянному росту цен на жилье. Завышенная строительными организациями стоимость квадратного метра жилой площади приводит к уменьшению числа граждан, способных построить квартиру за счет собственных средств.

Нередки в почте Уполномоченного обращения граждан с просьбой оказать содействие в получении ипотечного кредита в коммерческом банке. Это является определенным показателем того, что идея ипотечного строительства находит понимание и поддержку населения. К сожалению, уровень доходов граждан, обратившихся за оказанием помощи, не позволяет получить данный кредит, а, следовательно, и реализовать свое конституционное право на жилище.

Так, к Уполномоченному обратилась гражданка З. с просьбой оказать содействие в получении субсидии для внесения первоначального взноса для приобретения жилья по целевой программе «Социальная ипотека для жителей города Краснодарского края на 2006-2017 годы». Заявительница имеет ребенка-инвалида и с 2002 года состоит на учете граждан, нуждающихся в жилых помещениях, номер очереди - 1773, по списку инвалидов и семей, имеющих детей инвалидов - 243. Единственным способом улучшения своих жилищных условия гражданка З. считает возможность получения жилья по ипотечной программе. Но ее собственных средств недостаточно, чтобы одновременно оплатить 30 процентов от стоимости жилья. Ипотечное агентство отказывает ей в снижении процента первоначального взноса. Конечно, в данной ситуации нарушений прав заявительницы со стороны должностных лиц нет. Отсутствие достаточных денежных средств у заявительницы не может являться основанием для вмешательства Уполномоченного. Однако это обращение (как и другие) свидетельствует, что значительное количество жителей края являются потенциальными участниками ипотечного рынка жилья и готовы участвовать в краевых и муниципальных жилищных программах, но не могут реализовать себя из-за низкой материальной обеспеченности.

Таким образом, главными условиями обеспечения граждан доступным жильем должно стать повышение уровня доходов населения края, снижение стоимости жилья путем внедрения комплексной застройки территорий городов и поселений, увеличение количества вводимого доступного жилья, снижение процентных ставок ипотечного жилищного кредитования.

Одной из самых острых проблем в жилищной политике является проблема предоставления жилья малоимущим гражданам. Согласно статье 40 Конституции Российской Федерации малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату. В связи с этим число обращений граждан к Уполномоченному по поводу оказания содействия по предоставлению бесплатного жилья занимает одно из ведущих мест. В 2015 году по данной проблематике поступило 229 обращений.

Приведем только один пример. К Уполномоченному обратился гражданин П., проживающий в Юбилейном муниципальном районе, с просьбой помочь в предоставлении благоустроенного жилья. Он вместе с женой и двумя детьми проживает в общежитии. Состоит на

учете в улучшении жилищных условий 10 лет, перспективы в получении жилья нет. Администрация села и района оказать действенной помощи не могут.

И таких обращений десятки. Граждане не могут получить жилье даже на основании решений судов. По информации, предоставленной администрацией нашего края, на ее контроле находится 300 неисполненных решений судов о предоставлении гражданам жилых помещений.

Годами и десятилетиями копилась данная проблема. Основу ее составляет значительный недостаток социального жилья, так как органами местного самоуправления практически не ведется строительство муниципального жилья для очередников. По сути, муниципальные образования самоустранились от необходимости ежегодного строительства жилья для малоимущих граждан, обосновывая свое бездействие отсутствием финансовых средств и дефицитом местного бюджета.

Однако необходимо понимать, что одной ипотекой или другим способом привлечения денежных средств граждан проблему многолетней очередности на бесплатное жилье не решить. Тем более, что в органах местного самоуправления в настоящее время в очередях на улучшение жилищных условий фактически остались люди, которые не могут в ближайшем будущем самостоятельно решить свою жилищную проблему, прежде всего из-за недостаточного уровня дохода. Незначительные объемы ввода жилищного фонда приводят к тому, что из общего числа семей, стоящих на учете для получения жилья, более 70 процентов стоят на учете 10 и более лет.

Все это свидетельствует о том, что органы местного самоуправления исполняют Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в части выполнения своих обязанностей по обеспечению малоимущих граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями, организации строительства муниципального жилищного фонда не в полном объеме.

Кроме того, на резкое сокращение жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов повлияла массовая бесплатная приватизация жилых помещений. Так, по данным органов статистики, к концу 2015 года в крае в собственности граждан находилось 18094,5 тыс. кв. м, при этом на эту дату общая площадь жилищного фонда составляла 28212,6 тыс. кв. м.

Все это существенно снижает шансы малоимущих граждан, стоящих на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях, на бесплатное получение жилья и улучшение своих жилищных условий.

Другой, чрезвычайно болезненной, является проблема обеспечения жильем отдельных категорий граждан за счет средств федерального бюджета. Они, как правило, относятся к наименее защищенным слоям населения и не могут рассчитывать на собственные средства для приобретения жилья.

Основной формой государственной финансовой поддержки является предоставление за счет федерального бюджета субсидий на приобретение жилья, право на получение которой удостоверяется государственным жилищным сертификатом. При этом предоставляемые субсидии являются лишь способом оказания помощи гражданам со стороны государства, а не его обязанностью по обеспечению граждан достойным жильем.

В таком подходе и кроются основные причины неудовлетворительной реализации конституционного права граждан на жилище, так как оно предусматривает дополнительные вложения гражданами своих финансовых средств. Но, как правило, военнослужащие, вынужденные переселенцы, граждане, выезжающие из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, а также иные категории граждан, на которых распространяется установленный

порядок, не имеют достаточных средств, чтобы оплатить недостающую разницу и вынуждены изыскивать дополнительные финансовые источники для приобретения жилья.

Приведем только один пример. К Уполномоченному обратился военный пенсионер Т. с просьбой помочь в решении жилищного вопроса, связанного с получением жилищного сертификата в 2012 году, а также оказать содействие по взысканию с государства денежных средств, затраченных им на приобретение жилья. В предоставлении квартиры ему было отказано и предложено получить сертификат. По жилищному сертификату в 2012 году гражданин Т. получил 723816 рублей. Жилое помещение по месту службы было сдано. На деньги, предоставленные по сертификату, приобрести квартиру данный гражданин не смог и вынужден был вкладывать значительные дополнительные заемные средства для ее приобретения. Являясь пенсионером, он вынужден погашать банку за счет пенсии заемные денежные средства. При этом обиду у пенсионера, отдавшего государству 25 лет безупречной военной службы, вызывает то, что статья 15 Федерального закона «О статусе военнослужащих» гарантирует им безусловное предоставление жилых помещений. В свою очередь, принятое 5 апреля 2007 года постановление Конституционного Суда Российской Федерации № 5-П признало противоречащим Конституции Российской Федерации отдельные положения Федерального закона «О статусе военнослужащих» в той части, которая ограничивает права военнослужащих по обеспечению жильем за счет средств федерального бюджета только возможностью получения жилищного сертификата. В свою очередь, предоставление сертификата, который не обеспечивает приобретение в полном объеме жилья за счет федерального бюджета, расценивается заявителем как обман государством, которому он служил многие годы.

Усугубляет ситуацию и тот факт, что размер субсидии напрямую зависит от средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья по Российской Федерации либо региону, который определяется Министерством регионального развития Российской Федерации. При этом, установленный Федерацией норматив не отвечает реальной стоимости квадратного метра в крае. Так, на IV квартал 2015 года для Краснодарского края среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилья для расчета размера субсидий на приобретение жилых помещений Министерство регионального развития Российской Федерации установило в размере 24350 - 35000 рублей. В свою очередь, реальная стоимость одного кв.м на вторичном рынке жилья в городе Краснодаре на 2015 год составила 41133 рубля.

При этом средств, выделяемых из федерального бюджета, недостаточно, чтобы в ближайшие годы сократить очередь среди граждан, стоящих на получение субсидии.

Возмущение граждан, состоящих на учете и имеющих право на получение жилищных субсидий в связи с переселением из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, вызывает установленная федеральным законодателем очередность ее предоставления.

Так, согласно Федеральному закону «О жилищных субсидиях гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей» преимущественным правом на ее получение имеют граждане, признанные инвалидами I и II групп, а также инвалиды с детства. Данное положение федерального закона вызывает многочисленные жалобы пенсионеров, которые считают, что их права резко ограничены, и они не могут быть реализованы в ближайшие годы. Пенсионеры просто не доживают до реализации своего права на субсидию.

Актуальной для края остается проблема обеспечения жильем населения, проживающего в ветхом и аварийном жилищном фонде, особенно в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания.

К сожалению или к счастью, в последние годы состояние жилищного фонда Краснодарского края улучшилось, но это не означает, что оно стало более доступным простому рабочему человеку проживающему в ветхом жилье.

Действующая краевая целевая программа «Переселение жителей края из ветхого и аварийного жилищного фонда в 2006-2014 годах» свою задачу по переселению более 17 тысяч человек из аварийного и ветхого жилья не выполняет. Размер финансовых средств, выделяемых из краевого бюджета, явно недостаточен. Так, в 2013 году на переселение граждан в программе предусмотрено только 55 миллионов рублей.

В свою очередь, отмена с 1 января 2006 года федеральной целевой подпрограммы «Переселение граждан Российской Федерации из ветхого и аварийного жилищного фонда», входившей в состав федеральной целевой программы «Жилище» на 2004-2014 годы», также негативно сказалась на темпах и результатах переселения граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда, снизила значимость стоящей перед государством проблемы. Необходимо признать, что ориентация финансирования программ исключительно за счет бюджетных средств оказалось явно несостоятельной.

Одной из проблем ветхого и аварийного жилищного фонда является непроведение капитального ремонта жилья. В основном проводится выборочный, а не комплексный ремонт. В то же время, лишь для поддержания существующего состояния жилищного фонда в поселениях края объем капитального ремонта должен составлять не менее 1,5 процента от общей площади жилья. Для гарантированного поддержания жилищного фонда на существующем уровне необходимо капитально отремонтировать и ввести около 51 процента жилья от общей площади жилищного фонда края (учитывая дома первых массовых серий, как подлежащий реконструкции фонд, прирост ветхого жилья, а также накопленный ветхий и аварийный фонд). По экспертной оценке требуется реконструировать и построить вместо выбывшего ветхого и аварийного жилищного фонда 14250 тыс. кв.м общей площади жилья.

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрено, что капитальный ремонт является обязанностью собственника жилищного фонда. Таким образом, ремонт должен осуществляться за счет бюджетных источников в домах государственного и муниципального жилищного фондов, частного жилищного фонда - за счет финансовых средств граждан и юридических лиц. Государственные органы и органы местного самоуправления активно используют данное положение Жилищного кодекса Российской Федерации для отказа гражданам в проведении капитального ремонта. При этом «забывают» о своих обязанностях, установленных федеральным законодательством. Так, в соответствии со статьей 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» обязанность производить капитальный ремонт жилого дома после приватизации сохраняется за бывшим наймодателем.

К примеру, в адрес Уполномоченного поступило коллективное обращение жильцов дома, расположенного в поселке Пашковском о непроведении капитального ремонта дома. Должностные лица администрации района и службы заказчика отказывают в проведении ремонтных работ, ссылаясь на то, что квартиры гражданами приватизированы. Эту же правовую позицию поддерживают и контролирующие органы, призванные следить за обеспечением прав и законных интересов граждан при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг, обосновывая ее прежде всего обязанностью собственника нести бремя содержания жилого помещения. В итоге можно констатировать, что норма статьи 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», обязывающая бывшего наймодателя производить капитальный ремонт жилого дома после приватизации жилых помещений на

практике не применяется и, следовательно, не учитывается должностными лицами при обращениях граждан о проведении капитального ремонта дома.

На взгляд Уполномоченного, проблема капитального ремонта будет обостряться в связи с реализацией положений Жилищного кодекса Российской Федерации о выборе способа управления многоквартирным домом, и, как следствие, возрастет количество жалоб граждан, не способных за счет собственных средств осуществить капитальный ремонт своего жилья.

Необходимо отметить, что большая часть ветхого и аварийного жилья не признана непригодной для проживания. И главным препятствием в этом являются собственники жилищного фонда, так как статья 85 Жилищного кодекса Российской Федерации обязывает их незамедлительно выселить граждан из данного жилья с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма. При этом, граждане исправно оплачивают жилищно-коммунальные услуги за жилье, в котором жить невозможно.

Еще серьезней складывается ситуация по признанию непригодным для проживания федерального жилищного фонда. Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу» не определен федеральный орган исполнительной власти, который вправе создавать в установленном порядке комиссию для оценки пригодности для дальнейшей эксплуатации жилых домов и помещений жилищного фонда Российской Федерации. С июля 2007 года Уполномоченным ведется переписка с федеральными органами государственной власти по этой проблеме. Однако внятного ответа или предложений по решению проблемы не получено.

Отдельная проблема - соблюдение жилищных прав граждан, проживающих, в так называемых, ведомственных общежитиях и жилых домах. Собственники подобного жилищного фонда ограничивают жилищные права граждан путем необоснованного завышения тарифов на жилищно - коммунальные услуги по сравнению с тарифами, установленными для муниципального жилищного фонда, отказывают в выдаче дубликатов ордеров, обязывают граждан заключать договора коммерческого, а не социального найма.

Многие семьи вынуждены проживать без официальной регистрации по месту жительства, что влечет невозможность реализации их прав на медицинское обслуживание, социальное обеспечение, трудоустройство, получение кредитов, приватизацию жилья.

При этом, Федеральный закон «О приватизации государственного и муниципального имущества» не предусматривает нахождение жилищного фонда и объектов его инфраструктуры (в том числе и общежитий) на балансе акционерных обществ, образованных в результате приватизации государственных предприятий. Аналогичные требования к приватизации объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения предъявлялись и ранее действовавшим законодательством о приватизации.

В свою очередь, Жилищный кодекс Российской Федерации также не предусматривает наличия общежитий в частной собственности. В качестве специализированных жилых помещений могут использоваться только жилые помещения государственного и муниципальных жилищных фондов.

Однако на практике такие общежития продолжают существовать. Органы местного самоуправления не спешат принимать подобный жилищный фонд в муниципальную собственность, обосновывая тем, что необходимо произвести капитальный ремонт. Пока чиновники ведут спор о том, кто должен изыскивать средства на ремонт, жилые дома окончательно приходят в упадок, а граждане вынуждены искать правду в суде. Все это сохраняет

социальную напряженность среди этой категории населения, порождает неверие людей государственным и муниципальным органам. Особо усугубляется данная ситуация при банкротстве предприятий - общежития за долги отключают от водоснабжения и электроэнергии, конкурсные управляющие выставляют здания общежитий на торги с последующим выселением граждан.

Острой остается проблема приватизации гражданами жилых помещений, находящихся в общежитиях, на основании положений статьи 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

Органы местного самоуправления отказывают гражданам в приватизации жилых помещений в общежитиях, обосновывая это тем, что согласно статье 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» жилые помещения в общежитиях не подлежат приватизации. При этом органы местного самоуправления в целях сохранения жилых помещений в муниципальной собственности умалчивают о праве граждан на их приватизацию, что нарушает жилищные права населения края.

Статьей 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предусмотрено право граждан, занимающих жилые помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд) на условиях социального найма, приобрести эти помещения в собственность.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в жилых домах, принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям, использовавшимся в качестве общежитий, и переданы в ведение органов местного самоуправления, применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации о договоре социального найма.

Из указанной статьи следует, что общежития, которые принадлежали государственным или муниципальным предприятиям либо государственным или муниципальным учреждениям и были переданы в ведение органов местного самоуправления, утрачивают статус общежитий в силу закона и к ним применяется правовой режим, установленный для жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма.

При этом отсутствие договора социального найма, а также решения органа местного самоуправления об исключении соответствующего дома из специализированного жилищного фонда не препятствует осуществлению гражданами прав нанимателя жилого помещения по договору социального найма, поскольку их реализация не может быть поставлена в зависимость от оформления органами местного самоуправления указанных документов.

Следовательно, граждане, которые занимают указанные жилые помещения, вправе приобрести их в собственность, но при обращении в органы местного самоуправления получают отказ и вынуждены обращаться в суд. Судебные органы признают за гражданами их право на приватизацию.

К Уполномоченному поступила жалоба гражданки К., проживающей в поселке Афипском о неправомерных действиях администрации общежития по их выселению и об оказании содействия в приватизации жилого помещения. Администрация городского поселения отказала заявительнице в приватизации комнаты, сославшись на то, что жилые помещения в общежитии приватизации не подлежат. Уполномоченным по данной жалобе были подготовлены подробные разъяснения положений жилищного законодательства, а также гражданке К. направлено исковое заявление об

обжаловании действий органа местного самоуправления об отказе в приватизации жилого помещения, находящегося в общежитии. В сентябре 2013 года суд признал за гражданкой К. право на приватизацию и обязал администрацию городского поселения оформить договор на передачу жилого помещения в собственность заявительницы.

В целях беспрепятственной реализации гражданами права на приватизацию жилья органам местного самоуправления необходимо начать работу по исключению муниципальных общежитий, ранее принадлежавших государственным или муниципальным предприятиям или учреждениям, из состава специализированного жилищного фонда с дальнейшим их переводом в жилищный фонд социального использования и оказанием содействия гражданам в оформлении документов, требуемых для приватизации жилья.

Статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации обязывает собственников помещений в многоквартирном доме выбрать способ управления своим домом. Если они до 1 января 2007 года не выбрали способ управления домом или принятое решение не было реализовано, то орган местного самоуправления обязан провести открытый конкурс по выбору управляющей организации.

В основном ТСЖ создаются в новых многоквартирных жилых домах, так как органы местного самоуправления, по сути, обязывают собственников жилых помещений организовывать ТСЖ. Строительные организации в договоре на долевое участие в строительстве многоквартирного дома включают в обязанность дольщика условие о вступлении в ТСЖ.

Конечно, преимущества управления многоквартирным домом посредством организации ТСЖ очевидны. Жильцы получают реальную правовую основу для влияния на решение вопросов технического обслуживания своей собственности, самостоятельно определяют порядок расходования личных средств, уплачиваемых ими за содержание и ремонт домов. Собственники жилья самостоятельно определяют приоритеты в расходовании средств на содержание общего имущества и контролируют использование этих средств исключительно на цели улучшения качества обслуживания общего имущества и предоставляемых коммунальных услуг. Ответственность граждан за свою собственность заставляет их бережней относиться к своему дому.

Органы местного самоуправления активно пропагандируют необходимость создания ТСЖ, проводят рекламные акции, обучающие семинары. Однако, как показывает почта Уполномоченного, идея создания ТСЖ не особо воспринимается гражданами. Главными причинами тому являются большая изношенность жилищного фонда, необходимость серьезных финансовых вложений в восстановление общего имущества дома, отсутствие знаний и практического опыта, нерешенность вопросов социальной поддержки малоимущих граждан - собственников жилых помещений, вступивших в ТСЖ.

В целом реализация жилищных прав граждан является одним из важнейших и приоритетных направлений краевой государственной политики. Несмотря на существующие трудности и проблемы, главной для органов государственной власти края и местного самоуправления должна оставаться задача по созданию эффективных условий для реализации гражданами своего конституционного права на жилище, что позволит обеспечить человеку достойную жизнь.

3. Жилищный накопительный кооператив, как вариант решения жилищной проблемы России

Положение с жильём в России не выправляется, а ухудшается, так как хоть и строим, но строим очень мало и строим для людей с деньгами и проживающих в больших городах.

Единого и системного порядка в этом злободневном вопросе мало, хотя есть государственные структуры и чиновники, отвечающие за решение этой проблемы. Вот информация от АиФ: «На начало 2015 года 2,82 млн. российских семей официально числились нуждающимися в жилье. За год 244 тыс. семей получили или улучшили свои жилищные условия, но львиную долю из них, 82,1 тысячу составили семьи участников Великой Отечественной войны.» Такими темпами потребуется 12 лет на уже нуждающихся, а сколько прибудет новых за это время. Жилой фонд России стареет стремительно, так как период основной стройки закончился в 80х. О моральном старении жилья и не говорим, что смеяться, когда плакать хочется. И это миллионы семей из малых городов, рабочих поселков, сельских населенных пунктов, пригородов и т.д. Совершенно ясно, что сегодняшнее состояние этих территорий никак не относится к понятию очага социального развития, а больше как к базе для дальнейшей деградации и увеличению разрыва в сравнении с городскими условиями проживания. Население этих зон по своим доходам не в состоянии, при действующих ценах, улучшать свои жилищные условия путем приобретения жилья в собственность, а муниципалитеты не располагают соответствующими средствами для активного муниципального строительства. Построенное жильё, в последние годы развитого социализма, отличается своей анти экономичностью, так как было ориентировано на дешевые энергоносители и толщину стен имело минимальную, экономика была экономной, но с другой стороны. Все последующие годы эта практика продолжается и затраты на энергоэффективность перекладываются на будущих жильцов. Это они потом будут ругать родное государство за высокие тарифы на услуги ЖКХ и жить в домах, не отвечающих элементарным требованиям по теплосбережению. Но это только один куплет этой песни.

Весь мир переселяется в индивидуальное жильё, расположенное на земле. Благо с землёй в России проблем нет, есть проблемы с её освоением. Что такое гражданин без жилья? Это проблема государства, так как он, как правило, без семьи и без детей, а бывает ещё и семьёй и с детьми, что намного хуже и для страны и для её таких граждан. Тема не забыта властями и постоянно употребляется в период выборных компаний, но проходят компании и заканчивается интерес к теме обеспечения граждан достойным жильём. Но положение страуса для государства не выход и решать эту проблему надо, так как затягивание его до бесконечности не получится. Эта задача требует комплексного подхода и полумерами или отдельными сегментами решения не получится. Правильно выбрано направление по приоритету малоэтажного строительства, правильно ведутся структурные и законодательные изменения в области землепользования, в доступности земельных участков для ИЖС, особенно в регионах России. Конечно, нужна индустриализация строительства малоэтажки, выполненная по новым технологиям с созданием заводов и домостроительных комбинатов, выпускающих современное, экологичное, энергоэффективное жильё, но не дешевое по категории «тяп – ляп», а доступное по цене и отвечающее всем современным требованиям. Россия полна парадоксов и один из них в загородных поселениях, которые народ окрестил разными говорящими названиями: «буржуйки», «поле чудес», «воротилин околоток», «кедровник» и т.д. И всё это потому, что загородное или малоэтажное строительство под силу людям с высоким достатком, а вот в развитых странах эти поля застраиваются домами заводской готовности и проживают в них, как правило, люди со

скромными доходами. Вот и повелось, что строим только из кирпича и бетона, а средств построить дом из этих материалов не хватает. Сколько стоит памятников долгостроев на окраинах городков в России, да и построенные такие дома со стенами в полтора кирпича, хозяев не радуют, а разоряют, платами на отопление зимой, за кондиционирование летом. Так что и нужно формирование понятия о современном жилище, о новых технологиях, их плюсах и минусах. Но главным сдерживающим фактором развития малоэтажного строительства, по-прежнему является платежеспособность нуждающихся в жилье граждан. Средняя заработная плата и доходы основного населения регионов не позволяют им мечтать об улучшении своих жилищных условий. Да есть программы для различных слоев населения, да есть ипотечные варианты, но это единичные решения и на фоне миллионных групп населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий эта капля в море.

4. Что делать людям со скромными доходами, что делать людям, которые не вписываются в ипотечные программы?

По сей день задача обеспечения своих граждан достаточным количеством жилья, доступного по цене или же по способу его приобретения, например, в рассрочку или в кредит под низкий процент, является для любого государства одним из определяющих факторов его социальной политики. Во всем мире, будь то столь высокоразвитые страны как Великобритания или Германия, либо страны с «переходной экономикой», как Чехия, Хорватия или Филиппины, Пакистан, - жилищно-накопительные сообщества, наравне с системой ипотечного кредитования, там играют решающую роль, финансируя значительную часть жилищного строительства, предоставляя кредиты на приобретение или модернизацию объектов жилищной собственности. История развития системы сбережений в Европе берет свое начало с 1775 года, когда в Бирмингеме было образовано жилищно-строительное общество "Kettley'sBuildingSociety". Из ежемесячных накопительных членских взносов вырастал денежный фонд, из которого участники впоследствии могли брать кредиты на жилищное строительство. Кстати, идея целевой аккумуляции денежных накоплений граждан с целью последующего жилищного строительства стара как мир, и возникла она совсем не в Европе. Первые упоминания о сбережениях относятся ко временам правления династии Хань. Образованное в 200г. до н.э. благотворительное «общество создания накоплений на вере» высокопоставленный китайский чиновник-учредитель ПонгКунг назвал Ли-Ви (в переводе это может звучать как "Услуга и ответная услуга" или "Одолжить и увидеться снова"). В Германии первая сберкасса была основана в 1885 г. Однако "золотой век" для системы сбережений в Германии наступил после первой мировой войны. С 1921 по 1929 гг. на фоне острого жилищного кризиса и трудностей с получением кредитов было основано огромное количество частных и общественных сберкасс. Многие из них успешно работают на рынке кредитно-финансовых услуг и сегодня. После окончания второй мировой войны и проведения денежной реформы 1948 г. вместе с экономическим ростом, который больше известен как "немецкое экономическое чудо", бурно начала развиваться и система сбережений, позволившая за 10 послевоенных лет построить 13 миллиардов квадратных метров жилья. По площади это примерно три современных Москвы. Интересы более 6 тысяч кредитных институтов жилищного строительства представляет Международный союз по жилищному финансированию - всемирная некоммерческая организация InternationalUnionforHousingFinance (IUHF), образованный в 1914 году. IUHF содействует развитию контактов и плодотворному сотрудничеству своих членов с правительствами их стран,

партнерскими международными организациями и представительствами ООН в Нью-Йорке, Женеве и Найроби, Всемирным банком и МВФ на основе прямого партнерства, а также через национальные или надрегиональные объединения в различных странах мира. В 1962 г. была образована EFBS – Европейская Федерация жилищно-строительных сообществ. Целью этой международной организации является развитие всесторонних контактов между государствами-участниками и поддержка частной инициативы в сфере жилищного строительства. В настоящее время Европейское объединение строительных сообществ насчитывает 60 членов в 19 странах (помимо европейских держав в Федерацию вступили сообщества из Египта, Израиля, Марокко, Туниса и Турции). 21 сентября 2004 года Гильдия народных кооперативов России, флагманом которой является московский кооператив «Строим вместе», стала полноправным членом EFBS.

Жилищные накопительные кооперативы, работающие на западе уже больше ста лет, для российских потребителей до сих пор остаются загадкой. ЖНК - некоммерческая организация, созданная для обеспечения пайщиков жильем. Принцип работы ЖНК заключается во вложении привлеченных денежных средств граждан в строительство и приобретение квартир. ЖНК самостоятельно может осуществлять функции застройщика, инвестора, участника долевого строительства. В России законодатели создали юридическую базу для создания структуры, которая выгодно отличается от всех известных вариантов решения проблемы платёжеспособности. Речь идет о ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах». Судя по всему, всех сбило с толку непритязательное название и нового закона и института, деятельность которого он призван регулировать. Фактически данным законом в России дан старт формированию двухуровневой системы финансирования строительства жилья, где верхний уровень - это классическая американская ипотека, которая в определенной перспективе охватит 20 - 25% населения РФ. Нижний же уровень, который по охвату населения будет, как минимум, в два раза объемнее, -накопительная система по образцу строительно-сберегательных касс в Германии, как раз и послуживших прообразом российских жилищных накопительных кооперативов (ЖНК). В советские времена кооперативы активно использовались для жилищного строительства (однако тогда это была дорогая альтернатива бесплатному государственному жилью). В рыночной экономике кооператив может позиционироваться как дешевая альтернатива дорогому рыночному жилью. Однако для этого необходимо максимально использовать его сильные стороны: некоммерческий характер, демократизм системы управления, пониженные (по сравнению с рыночными) процентные ставки, принципы сотрудничества и взаимопомощи граждан.

Закон № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах» по своему охвату похож на некоторые действующие законы («О кредитных потребительских кооперативах», «О негосударственных пенсионных фондах»):

- с одной стороны, он регулирует определенную организационно-правовую форму юридического лица (определяет ее некоммерческий статус, специальную правоспособность, порядок создания, режим членства, правовой режим имущества, систему управления, порядок реорганизации и ликвидации, и т.п.);
- с другой стороны, он регулирует определенный вид хозяйственной деятельности (описывает механизмы привлечения средств, механизмы получения жилья членами организации, устанавливает требования к финансовой устойчивости организации, к предоставлению ею информации, систему контроля за ней и т.п.).

Для полноценной реализации закона нужны также подзаконные нормативные акты и система правоприменения.

- Граждане объединяют свои средства и решают жилищную проблему не одновременно, а по очереди;
- Для того, чтобы ЖНК купил квартиру своему члену, не требуется, чтобы тот накопил полную стоимость квартиры;
- Если гражданин вносит средства в ЖНК, но еще не накопил достаточно, чтобы требовать квартиру, - его деньги могут использоваться в качестве дешевого «внутреннего кредита» для других членов ЖНК;
- По мере погашения задолженности членами ЖНК, уже получившими квартиры, появляются средства для приобретения квартир остальным членам;
- Поскольку ЖНК - организация некоммерческая, он не преследует цель получения прибыли и не наживается на своих членах.

ЖНК по действующему закону – не просто потребительский кооператив, но и финансовый институт. Для приобретения квартиры в кооперативе необходимо внести первую часть от стоимости квартиры путем накопления либо единовременного внесения средств и подождать, пока квартира будет построена или приобретена. Это первый период, который называется «накопительным». Второй период – «расчетный», в течение которого пайщик оплачивает оставшуюся часть стоимости квартиры, которую за него внес кооператив. Чтобы приобрести квартиру, нужно стать членом ЖНК, им может быть каждый желающий в возрасте от 16 лет. Для этого необходимо написать заявление на имя директора либо правления, на основании которого будет вынесено решение о вашем приеме в кооператив. Это решение вместе с заявлением отправляется в федеральную налоговую службу для внесения сведений о вас в государственный реестр юридических лиц как о члене ЖНК. Выполнив процедуру регистрации, налоговая служба выдает свидетельство и выписку из реестра. Только после этого вы становитесь членом ЖНК и можете вносить деньги за свою квартиру.

По закону, в ЖНК предусмотрено несколько видов взносов. Вступительный взнос предназначен для вашего оформления в кооперативе. Членские взносы обеспечивают хозяйственно-административную деятельность ЖНК (оплата труда работников кооператива, офисного помещения, канцелярии и т.д). Основной взнос - паевой, направляется кооперативом на покупку или строительство жилья. Паевые взносы составляют паевой фонд, который по закону может расходоваться только на уставную деятельность, т.е. на приобретение квартир для членов ЖНК. Также в обязательном порядке предусматривается резервный фонд, призванный обеспечивать бесперебойную работу кооператива в случаях возникновения каких-либо форс-мажорных ситуаций, к примеру, скачков цен на рынке недвижимости. Резервный фонд пополняется за счет взносов членов ЖНК, но при выходе из кооператива эти деньги возвращаются либо засчитываются в последний платеж за квартиру.

По закону, в ЖНК возможны различные формы участия членов в деятельности кооператива. Формы участия схожи с тарифными планами и создаются для удобства всех и каждого. В них указываются размеры и сроки платежей, период накопления денежных средств и их необходимая сумма, возможность и условия рассрочки при оплате квартиры, и т.д. Можно выбрать наиболее удобную форму участия.

По закону о ЖНК запрещено заключать договоры со вступающими в кооператив гражданами - сделано это для обеспечения равенства всех пайщиков. Вместо договорных отношений законом предусмотрена процедура присоединения ко всем учредительным документам ЖНК: Уставу, внутренним положениям, решениям общего собрания и правления. Во всех этих документах предусмотрены равные права и обязанности пайщиков. Основные обязанности

пайщиков - внесение взносов и платежей согласно выбранной ими формы участия. Основные права - возможность выбора желаемой квартиры, ее характеристик, планировки, возможность изменять форму участия, возможность продавать, завещать, подарить свой пай, возможность в любое время выйти из ЖНК и получить свои вложения обратно.

По закону о ЖНК, их деятельность контролируется федеральной службой по финансовым рынкам (ФСФР), Федеральной налоговой службой и Правительством РФ, которое разрабатывает нормативы финансовой устойчивости деятельности кооперативов. ЖНК обязаны представлять в ФСФР ежеквартальный и годовой отчеты, которые включают бухгалтерскую отчетность и аудиторские заключения, информацию обо всех пайщиках, сделках ко-оператива, размере паевого и иных фондов ЖНК, приобретенных жилых помещениях, количестве жилья, все учредительные и иные документы и т.д. Если даже ЖНК не направят такой отчет в ФСФР, это сделает налоговая служба. ФСФР и налоговая служба проводят проверки и рассматривают все документы, в том числе договоры, решения, реестры, формы бухгалтерской отчетности. Данные о членах кооператива, их взносах и платежах, характеристики жилого помещения фиксируются в трех реестрах, которые ведутся банками, государственными и муниципальными органами. ЖНК вправе вкладывать средства пайщиков только в жилые помещения, их покупку либо строительство.

По действующему законодательству предусмотрено лишь два способа привлечения денежных средств граждан на строительство жилья. Один из способов - долевое участие граждан в строительстве, которое возможно только после получения и согласования застройщиком разрешения государственных или муниципальных органов на строительство, а цена за квадратный метр к этому моменту уже довольно высока. Второй, менее затратный способ, - жилищный накопительный кооператив.

5. Приобретение жилья через ЖНК: чего больше – плюсов или минусов?

Цена:

- собственно цена квартиры будет выше, чем при покупке готового жилья, но ниже, чем при ипотеке;
- первоначальный взнос не ниже 30% – это больше, чем при ипотеке, но меньше, чем при долевом строительстве и тем более при покупке квартиры за полную стоимость;
- примерная стоимость жилья определяется еще на стадии вступления в ЖНК, но впоследствии может уточняться (в отличие от остальных механизмов приобретения жилья);
- паевой взнос должен компенсировать не только стоимость жилья, но и ряд других расходов, поэтому на стадии вступления в ЖНК гражданин не может точно знать, во что ему обойдется квартира.

Собственность:

- право собственности у гражданина возникает с отсрочкой;
- зато до получения квартиры у гражданина в собственности находится пай – специфический актив, который можно продать, завещать, «сдать» обратно кооперативу при выходе из него;
- отношения гражданина с ЖНК при приобретении жилья – не договорные (в отличие от покупки готового жилья, ипотеки и долевого строительства), а членские.

Расходы:

- ставка процента при погашении оставшейся части паевого взноса ниже рыночной (поскольку ЖНК организация некоммерческая, а частичный источник дешевого кредита – накопления других членов ЖНК);

- но и в период накопления ставка процента на внесенные средства будут ниже рыночной;
- трансакционные издержки (вступительные взносы, членские взносы) будут, видимо, ниже, чем при ипотеке, но выше, чем при долевом строительстве и прямой покупке.

Риски:

- юридические риски квартиры первоначально лежат на кооперативе;
- гражданин до некоторой степени может контролировать кооператив, участвуя в управлении;
- сложность управления, особенно в части финансовых потоков, необходимость профессиональных финансовых знаний;
- большой объем раскрываемой информации;
- нормативы финансовой устойчивости;
- контроль ФСФР.

Итак, плюсы и минусы в целом уравниваются друг друга. Среди покупателей жилья явно есть целевая группа, для которой данная конфигурация возможностей и рисков является оптимальной по сравнению со всеми остальными альтернативами.

Формы участия в деятельности кооператива.

«Форма участия» - термин, обозначающий характер отношений ЖНК и его члена (разных форм участия может быть много).

Каждая форма участия обязательно устанавливает:

- минимальный размер, а также минимальный и максимальный период внесения части паевого взноса, после которого у члена кооператива возникает право требовать от ЖНК приобретения жилья для него;
- период внесения оставшейся части паевого взноса;
- размеры и периодичность платежей в счет паевого взноса;
- возможные условия привлечения заемных средств.

Форма участия может устанавливать:

- условия индексирования платежей в счет паевого взноса;
- условия начисления процентов на паенакопления;
- иные условия приобретения (строительства) жилья и внесения паевых взносов.

Как видно, «форма участия» есть довольно сложный финансовый продукт, разработка которого требует профессиональных финансовых знаний, способности оценивать риски и управлять ими, умения прогнозировать движение рынка жилья и рынка капиталов.

Преимущества ЖНК: Надежность + Выгода + Доступность Надежность:

- основы деятельности ЖНК, гарантии защиты прав и законных интересов граждан-членов ЖНК определяет Федеральный Закон «О жилищных накопительных кооперативах» (от 30.12.2004 №215-ФЗ);
- обязательная регистрация всех членов ЖНК в едином государственном реестре юридических лиц (п. 5 статья 5 Закона);
- ЖНК может направлять паевые взносы только на приобретение или строительство жилья (статья 24, 26 Закона);
- постоянный контроль за деятельностью ЖНК со стороны Федеральной службы по финансовым рынкам (статьи 50, 51, 52 Закона);
- ЖНК имеет два расчетных счета: членский (членские взносы) и паевой (паевые взносы), что является гарантией целевого использования денежных средств (п. 5 статья 16 Закона);

- особое внимание уделяется вопросам безопасности сделок по приобретению жилья (статья 30 Закона);
- ЖНК приобретает жилье только после согласования с членом ЖНК (статья 7 Закона);
- Федеральный Закон установил ответственность должностных лиц ЖНК и требования к ним (статьи 45, 46 Закона);
- обязательное соблюдение ЖНК нормативов финансовой устойчивости (статья 49 Закона);
- обязательный ежегодный аудит деятельности ЖНК (статья 54 Закона).

Выгода:

- жильё, приобретенное с помощью ЖНК, дешевле жилья, приобретенного по схеме банковского ипотечного кредитования;
- вселение и проживание в квартире при фактическом накоплении половины её рыночной стоимости;
- в случае выхода из ЖНК выплачивается вся сумма паевого взноса;
- в качестве паевого взноса можно использовать финансовую помощь, которую предоставляют гражданам работодатели, профсоюзы и государство или друзья, родственники;
- возможность передавать пай другому члену кооператива или третьему лицу.

Доступность:

- нет ограничений по гражданству, месту жительства и возрасту;
- не обязательный вступительный взнос;
- для вступления в кооператив достаточно наличия паспорта;
- не требуются гарантии поручителей и справки о доходах;
- не нужно никаких залогов.

Конституционное право на жилище заключается в том, что государство принимает на себя обязанность содействовать тому, чтобы каждый гражданин был обеспечен жильем и имел возможность улучшить свои жилищные условия путем приобретения другого жилья: «Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище». Ч.2 Ст. 40 Конституции Российской Федерации 1993 года Так же в статье предусмотрено бесплатное или за доступную плату обеспечение жильем малоимущих и иных перечисленных в законе граждан.

Обеспечению права на жилище способствует система определенных мер помощи гражданам, желающим улучшить свои жилищные условия. Поощряется жилищное строительство, создаются условия для осуществления права на жилище. Реализация этой конституционной нормы предполагает необходимость разработки и внедрения различных организационно-правовых и финансовых мероприятий, способствующих удовлетворению жилищных потребностей населения. Так, гражданам, необеспеченным жильем, по установленным нормативам государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов. Особая роль в обеспечении жилищных потребностей принадлежит органам государственной власти и органам местного самоуправления, поскольку именно на них возлагается Конституцией обязанность способствовать осуществлению права на жилище. Они, в частности, должны обеспечить возможность кредитной поддержки граждан и предоставления налоговых льгот при строительстве и приобретении жилья; предоставление, продажу в установленном земельным законодательством в порядке земельных участков застройщикам для жилищного строительства на территориях, определенных градостроительной документацией; возможность получения налоговых и финансово-кредитных льгот организациями, предпринимателями, осуществляющими

строительство, содержание, ремонт жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства; поддержку банкам, предоставляющим льготные кредиты для жилищного строительства и др. Конституционное право на жилище выражает сущность системы удовлетворения жилищных потребностей общества, то есть оно является сущностным правом, фундаментальным. От него зависит система конкретных жилищных прав граждан, и они должны соответствовать, не противоречить ему. В зависимости от того, как определяется его содержание, складывается и поведение граждан, органов государства, хозяйствующих субъектов при выборе вариантов решения жилищных проблем из юридически возможных в конкретной жизненной ситуации.

На фоне этих обязательств Государство не проявляет активности в поддержке ЖНК, а ведь это не коммерческие организации, не имеют учредителей и не создают возможности обогащения отдельным лицам кооператива. При этом во всех программах присутствуют финансовые преференции для участников ипотек и как результат косвенное обогащение банков, а ЖНК таким вниманием обделены. Даже детские пособия, которые можно использовать для улучшения жилищных условий, по регламенту можно использовать для погашения кредитов, взятых на эти цели, а вот ЖНК кредитов не даёт, а просто покупает жильё участнику кооператива и тем самым ставит под сомнение использование детских пособий для решения жилищного вопроса с помощью ЖНК. Вот как трактует эту практику в письме № 28-18/8781 от 29.06.2012 года, в адрес ЖНК «Кубань», заместитель начальника Департамента социальных выплат Пенсионного фонда РФ О.Б. Бугрова: «Положениями пункта 13 Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утверждённых постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 предусмотрено направление средств (части средств) материнского (семейного) капитала на погашение основного долга и уплату процентов по кредиту (займу), в том числе ипотечному, а в случае если кредит (заем) представлен для уплаты вступительного взноса и (или) паевого взноса в жилищный накопительный кооператив.» Вот такое положение, хочешь дешевле решить жилищный вопрос, но всё равно придётся делиться с банкирами!

Вот выдержки из письма № 1911 от 16.04.2012 года из Государственного казённого учреждения Краснодарского края «Кубанский центр государственной поддержки населения и развития финансового рынка», направленного так же в адрес ЖНК «Кубань» в ответ на вопрос: «Почему участники ЖНК не пользуются поддержкой и ЖНК не включены в перечень организаций, при работе с которыми предусмотрены социальные выплаты на оплату накопительной части взноса, хотя при получении ипотечного жилищного кредита такая норма действует?» Ответ: «в случае внесения изменений в действующий Порядок, Ваше предложение будет рассмотрено» !

«Народная» ипотечная программа, действующая в Краснодарском крае, предусматривает социальные выплаты по 30% к ежемесячному взносу из краевого бюджета участникам программы и это в общей сложности составляет 260 тысяч рублей, но при выплате процентов за взятый ипотечный кредит от Сберегательного банка РФ вернуть придётся не менее 380 тыс. рублей. Вот такой насос перекачки бюджетных денег через карман нуждающихся в жилье в карман акционеров СБ РФ.

Таких примеров огромное множество и хочется надеяться, что ответственность власти приведёт к здравым решениям в области решения жилищного вопроса. «Бытие определяет сознание» - истина известная и это бытие формируется в условиях проживания человека, в состоянии его жилья. На дворе 21 век, а состояние жилья так и застряло в середине прошлого столетия, в нём проживает большая часть граждан России, а миллионы не имеют и такого.

6. Правоохранители Кубани обсудили вопросы соблюдения конституционных прав граждан в уголовном судопроизводстве

Прокурор Краснодарского края провел координационное совещание руководителей правоохранительных органов, посвященное соблюдению конституционных прав граждан в уголовном судопроизводстве, сообщает пресс-служба краевой прокуратуры. Он отметил актуальность рассматриваемого вопроса и указал на необходимость принятия всех мер, направленных на безусловное соблюдение гарантированных Конституцией РФ прав и свобод граждан во всех стадиях уголовного судопроизводства всеми его участниками. Согласно статистике, за 5 месяцев 2015 года суды края рассмотрели 11 тысяч 449 уголовных дел, из них с вынесением приговоров 10 тысяч 449 дел, при этом осуждено 11 тысяч 640 лиц. Вместе с тем, возросло число лиц, незаконно привлеченных к уголовной ответственности. Действия и решения следователей и дознавателей обжаловались, из 3041 поступившей прокурорам жалобы, в той или иной мере обоснованными признаны 951. Судами края рассмотрено свыше тысячи жалоб, пятая часть которых удовлетворена.

Органами следствия и дознания прекращено по реабилитирующим основаниям 21 уголовное дело, в отношении 19 лиц вынесены реабилитирующие судебные постановления. В кассационной инстанции по указанным основаниям прекращено 1 уголовное дело.

"Основной причиной сформировавшихся негативных тенденций является нарушение конституционных прав граждан в ходе предварительного следствия. Неодинаковые случаи грубых процессуальных и иных нарушений при сборе и закреплении доказательств, их проверке и оценке. Все еще распространены ситуации, когда в отношении граждан необоснованно возбуждаются уголовные дела, им предъявляется обвинение и избирается мера пресечения вплоть до заключения под стражу. При этом, обвинение часто строится исключительно на показаниях свидетелей, имеют место факты необоснованного отказа в возбуждении уголовного дела, необоснованного задержания граждан, проведение обысков в жилище без судебного решения", — говорится в сообщении прокурорской пресс-службы.

Участники совещания отметили, что в крае назрела необходимость выработать понятные и общие подходы к определению размера компенсации морального вреда, поскольку при весьма схожих обстоятельствах, взысканные суммы отличаются разительно.

Заключение

Согласно Конституции РФ принятой 12 декабря 1993г.

- Каждый имеет право на жилище.
- Никто не может быть произвольно лишен жилища.
- Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.
- Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Право на здоровое жилье входит как составная часть в понятие «достойный жизненный уровень» для каждого человека, провозглашенный Всеобщей декларацией прав человека и Международным пактом об экономических, социальных и культурных правах.

Конституционное право на жилище выражает сущность системы удовлетворения жилищных потребностей общества, т.е. оно является сущностным фундаментальным правом. От него зависит система конкретных жилищных прав граждан, которые должны соответствовать, не противоречить ему. От того, как определяется содержание этого права, часто зависит поведение граждан, органов государства, хозяйствующих субъектов при выборе вариантов решения жилищных проблем из юридически возможных в конкретной жизненной ситуации. Жилищная проблема в России существовала всегда и в различные исторические периоды решалась по-разному: путем заселения граждан в квартиры представителей свергнутого класса либо путем массового строительства малогабаритных жилых помещений и распределения жилья между очередниками. Жилищная проблема была и остается одной из самых злободневных. В настоящее время первоочередной задачей государства стало создание условий для развития институтов рынка жилья и оказание адресной государственной помощи малоимущим семьям, которые не могут самостоятельно обеспечить себя жильем.

Часть 2 ст. 40 Конституции РФ предусматривает, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Вступивший с 1 марта 2005 года Жилищный кодекс Российской Федерации существенным образом перераспределил обязанности органов государственной власти и органов местного самоуправления по обеспечению граждан жильем. Теперь в основу поставлена обязанность государства поощрять жилищное строительство, создавать условия для реализации гражданами своего права на жилище путем развития ипотечного кредитования и субсидирования.

Таким образом, вопросы увеличения жилищного строительства, развития социальной инфраструктуры городов, городских и сельских поселений выходят на одно из первых мест в социальной политике края. Помочь в этом должен и национальный проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России». Его основной целью является формирование рынка доступного жилья и обеспечение комфортного проживания граждан России. Механизмом реализации национального проекта является федеральная целевая программа «Жилище».

Одной из самых острых проблем в жилищной политике является проблема предоставления жилья малоимущим гражданам. Согласно статье 40 Конституции Российской Федерации малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату. В связи с этим число обращений граждан к Уполномоченному по поводу оказания содействия по предоставлению бесплатного жилья занимает одно из ведущих мест. В 2015 году по данной проблематике поступило 229 обращений.

Годами и десятилетиями копилась данная проблема. Основу ее составляет значительный недостаток социального жилья, так как органами местного самоуправления практически не ведется строительство муниципального жилья для очередников. По сути, муниципальные образования самоустранились от необходимости ежегодного строительства жилья для малоимущих граждан, обосновывая свое бездействие отсутствием финансовых средств и дефицитом местного бюджета.

Другой, чрезвычайно болезненной, является проблема обеспечения жильем отдельных категорий граждан за счет средств федерального бюджета. Они, как правило, относятся к наименее защищенным слоям населения и не могут рассчитывать на собственные средства для приобретения жилья.

Основной формой государственной финансовой поддержки является предоставление за счет федерального бюджета субсидий на приобретение жилья, право на получение которой

удостоверяется государственным жилищным сертификатом. При этом предоставляемые субсидии являются лишь способом оказания помощи гражданам со стороны государства, а не его обязанностью по обеспечению граждан достойным жильем.

В таком подходе и кроются основные причины неудовлетворительной реализации конституционного права граждан на жилище, так как оно предусматривает дополнительные вложения гражданами своих финансовых средств. Но, как правило, военнослужащие, вынужденные переселенцы, граждане, выезжающие из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, а также иные категории граждан, на которых распространяется установленный порядок, не имеют достаточных средств, чтобы оплатить недостающую разницу и вынуждены изыскивать дополнительные финансовые источники для приобретения жилья.

Актуальной для края остается проблема обеспечения жильем населения, проживающего в ветхом и аварийном жилищном фонде, особенно в жилых помещениях, признанных непригодными для проживания.

К сожалению или к счастью, в последние годы состояние жилищного фонда Краснодарского края улучшилось, но это не означает, что оно стало более доступным простому рабочему человеку проживающему в ветхом жилье.

Действующая краевая целевая программа «Переселение жителей края из ветхого и аварийного жилищного фонда в 2008-2015 годах» свою задачу по переселению более 17 тысяч человек из аварийного и ветхого жилья не выполняет. Размер финансовых средств, выделяемых из краевого бюджета, явно недостаточен. Так, в 2015 году на переселение граждан в программе предусмотрено только 55 миллионов рублей.

Положение с жильём в России не выправляется, а ухудшается, так как хоть и строим, но строим очень мало и строим для людей с деньгами и проживающих в больших городах. Весь мир переселяется в индивидуальное жильё, расположенное на земле. Благо с землёй в России проблем нет, есть проблемы с её освоением. Что такое гражданин без жилья? Это проблема государства, так как он, как правило, без семьи и без детей, а бывает ещё и семьёй и с детьми, что намного хуже и для страны и для её таких граждан. Тема не забыта властями и постоянно употребляется в период выборных компаний, но проходят компании и заканчивается интерес к теме обеспечения граждан достойным жильём. Но положение страуса для государства не выход и решать эту проблему надо, так как затягивание его до бесконечности не получится.

Средняя заработная плата и доходы основного населения регионов не позволяют им мечтать об улучшении своих жилищных условий. Да есть программы для различных слоев населения, да есть ипотечные варианты, но это единичные решения и на фоне миллионных групп населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий эта капля в море.

Жилищные накопительные кооперативы, работающие на западе уже больше ста лет, для российских потребителей до сих пор остаются загадкой. ЖНК - некоммерческая организация, созданная для обеспечения пайщиков жильем. Принцип работы ЖНК заключается во вложении привлеченных денежных средств граждан в строительство и приобретение квартир. ЖНК самостоятельно может осуществлять функции застройщика, инвестора, участника долевого строительства. В России законодатели создали юридическую базу для создания структуры, которая выгодно отличается от всех известных вариантов решения проблемы платёжеспособности. Речь идет о ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах». Судя по всему, всех сбilo с толку неприятное название и нового закона и института, деятельность которого он призван регулировать. Фактически данным законом в России дан старт формированию двухуровневой системы финансирования строительства жилья, где верхний

уровень - это классическая американская ипотека, которая в определенной перспективе охватит 20 - 25% населения РФ. По действующему законодательству предусмотрено лишь два способа привлечения денежных средств граждан на строительство жилья. Один из способов - доленое участие граждан в строительстве, которое возможно только после получения и согласования застройщиком разрешения государственных или муниципальных органов на строительство, а цена за квадратный метр к этому моменту уже довольно высока. Второй, менее затратный способ, - жилищный накопительный кооператив.

Обеспечению права на жилище способствует система определенных мер помощи гражданам, желающим улучшить свои жилищные условия. Поощряется жилищное строительство, создаются условия для осуществления права на жилище. Реализация этой конституционной нормы предполагает необходимость разработки и внедрения различных организационно-правовых и финансовых мероприятий, способствующих удовлетворению жилищных потребностей населения. Так, гражданам, необеспеченным жильем, по установленным нормативам государство оказывает помощь, развивая строительство домов государственного и муниципального жилищных фондов. Особая роль в обеспечении жилищных потребностей принадлежит органам государственной власти и органам местного самоуправления, поскольку именно на них возлагается Конституцией обязанность способствовать осуществлению права на жилище. Они, в частности, должны обеспечить возможность кредитной поддержки граждан и предоставления налоговых льгот при строительстве и приобретении жилья; предоставление, продажу в установленном земельным законодательством в порядке земельных участков застройщикам для жилищного строительства на территориях, определенных градостроительной документацией; возможность получения налоговых и финансово-кредитных льгот организациями, предпринимателями, осуществляющими строительство, содержание, ремонт жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства; поддержку банкам, предоставляющим льготные кредиты для жилищного строительства и др. Конституционное право на жилище выражает сущность системы удовлетворения жилищных потребностей общества, то есть оно является сущностным правом, фундаментальным. От него зависит система конкретных жилищных прав граждан, и они должны соответствовать, не противоречить ему. В зависимости от того, как определяется его содержание, складывается и поведение граждан, органов государства, хозяйствующих субъектов при выборе вариантов решения жилищных проблем из юридически возможных в конкретной жизненной ситуации.

Литература

1. Конституция Российской Федерации 1993г.
2. Конституция СССР
3. Уголовный Кодекс РФ от 13.06.1996г. № 63-ФЗ (УК РФ)
4. Уголовно-процессуальный Кодекс РФ от 18.12.2001г. № 174-ФЗ (УПК РФ)
5. Федеральный Закон РФ от 06.05.2003г. № 52-ФЗ "Об основах федеральной жилищной политики"
6. Федеральный закон от 12 августа 1995 г. N 144-ФЗ "Об оперативно-розыскной деятельности"
7. Закон РФ от 18.04.1991г. № 1026-1 "О милиции"
8. Федеральный закон РФ от 3 апреля 1995 г. № 40-ФЗ "Об органах федеральной службы безопасности в Российской Федерации"
9. Комментарий к Конституции Российской Федерации (под общ. ред. Л.В. Лазарева). - Система ГАРАНТ, 2012 г.
10. Л.Ю. Грудцына. Конституционное право граждан на жилище. Неприкосновенность жилища // "Адвокат", N 7, июль 2013 г.
11. Г.П.Макаров. Неприкосновенность жилища - конституционное право граждан // "Гражданин и право", N 1, январь 2012 г.
12. О.Ю.Усков. Эволюция права на жилище (законодательство и доктрина) // "Журнал российского права", N 8, август 2013 г.
13. Интерне-ресурсы