

## ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВА ЧЕЛОВЕКА НА ЖИЛИЩЕ ЧЕРЕЗ СИСТЕМУ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Неотъемлемая ценность жилища в человеческой жизни не вызывает разночтений. Без удовлетворения данной потребности немислимо нормальное существование и функционирование человеческого общества. Однако реализация данного права является одной из ключевых проблем российской экономики, тогда как система ипотечного кредитования в мировой практике способствует ее решению, что определяет актуальность данного исследования.

Согласно Международному пакту об экономических, социальных и культурных правах<sup>1</sup>, государства-участники признают право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду и жилище, и на непрерывное улучшение условий жизни. В России право на жилище впервые было закреплено в Конституции СССР 1977 года.

В настоящее время Конституция Российской Федерации в ст. 40 определяет, что каждый имеет право на жилище, которого не может быть лишен произвольно. При этом органы власти всех уровней должны создавать условия для развития жилищного строительства, позволяющего реализовать данное право, а также содействовать малоимущим и социально-незащищенным категориям граждан в реализации данного права бесплатно или за доступную плату, в том числе и в рамках социального найма. Таким образом, право на жилище является основой конституционно-правового статуса гражданина России и признается неотъемлемым правом, которое гражданином может реализовать самостоятельно или при содействии органов власти в соответствии со своим социальным статусом и материальными возможностями. Данное право, будучи конституционным, является определяющим для развития системы прав и свобод личности в государстве.

Очевидно, что конституционное закрепление права на жилище является как базисом развития жилищного законодательства, так и институтом, способствующим развитию сопутствующих отраслей права, в том числе и правовых норм, регламентирующих совершение таких юридически значимых действий с жилищем как ипотечное кредитование.

Ипотека в России получила свое развитие при Екатерине II, создавшей Дворянский заемный банк, специализировавшийся на кредитовании помещиков и дворян под залог принадлежавших им драгоцен-

---

<sup>1</sup> Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (Нью-Йорк, 1966 г.). – Ст. 11.

ностей, земель и каменных домов. После ряда реорганизацией данное кредитное учреждение преобразовалось в Государственный заемный банк, специализировавшийся исключительно на ипотечном кредитовании, впоследствии данные операции стали проводиться также рядом региональных кредитных касс (Эстляндской, Курляндской), обществами взаимного кредита, дворянскими банками. После отмены крепостного права в России бурно начинают развиваться акционерные коммерческие банки, которые фактически вытесняют все остальные структуры с кредитного (в том числе и ипотечного) рынка. Однако после революции 1917 года ипотечное кредитование фактически прекращает свое существование как экономико-правовой институт и возрождается только в 1990-е годы.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>1</sup> позволяет гражданину реализовать право на жилище, а также на его улучшение посредством привлечения для этого средств кредитора под залог недвижимости. При этом заложенное имущество остается в пользовании должника, но под обременением. Ипотека может возникать в силу закона или договора.

Ипотека в силу закона возникает при наступлении определенных фактов, указанных в законе, вне зависимости от волеизъявления сторон, в случаях целевого кредитования и соответствующего приобретения или строительства жилища на заемные средства, полученные от кредитной организации, ренты, а также залога имущественных прав (например, при долевом строительстве). При этом ипотека в силу закона возникает одновременно с регистрацией права собственности на жилище. Ипотека в силу договора возникает при заключении договора об ипотеке, который не влечет за собой автоматическую регистрацию и обременение предмета залога (это можно сделать только по решению сторон договора).

Понятие ипотечного кредитования в российском законодательстве отсутствует, базовым для правового регулирования данных правоотношений является определение договора ипотеки как соглашения, по которому «одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами этого залогодателя»<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // СЗ РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

<sup>2</sup> См. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 21.07.2014) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». – Ст. 1.

Очевидно, что складывающаяся в рамках реализации данного договора система правоотношений создает организационные и материальные условия, которые позволяют реализовать право гражданина на жилище. Однако, несмотря на имеющийся нормативно-правовой инструментарий ипотечного кредитования, практическая реализация данного механизма сталкивается с препятствиями в первую очередь экономическими.

Прежде всего это касается стоимости ипотеки. В современных условиях, когда ключевая ставка Банка России составляет 17%, стоимость ипотеки, которая и в условиях стабильной экономики была в разы выше средних европейских ставок, становится непосильной для большей части населения России. Соответственно реализация всех постановлений и распоряжений Правительства РФ, касающихся обеспечения конституционных прав граждан страны на жилище<sup>1</sup>, становится невозможной. При этом в соответствии с Конституцией РФ в этом случае возрастает ответственность властей за обеспечение малоимущих граждан жильем, что в свою очередь повышает нагрузку на систему бюджетов, которые и так в условиях кризиса требуют секвестирования расходов.

В то же время темпы развития жилищного строительства в условиях роста стоимости кредитов для бизнеса и недоступности ипотечных кредитов для граждан также будут замедляться, что еще в большей степени будет способствовать снижению возможности для реализации конституционных прав граждан на жилище. Очевидно, что необходимо вмешательство государства и создание системы льготного ипотечного кредитования, субсидирование процентных ставок или регламентирование их пороговых значений. Представляется целесообразным Правительству РФ и Центральному банку России установить подобное условие для банков, претендующих на государственную помощь из Фонда национального благосостояния для поддержания их ликвидности («ВТБ», «Газпромбанк» и т.д.), тогда государственные ресурсы будут направлены не только на обеспечение устойчивости данных финансовых институтов, но и будут способствовать развитию потребительского спроса на рынке жилья, что будет стимулировать девелоперов и все смежные сферы деятельности, а также будет способствовать выходу экономики из кризиса.

---

<sup>1</sup> См. Постановление Правительства РФ от 21 марта 2006 г. №153 «О некоторых вопросах реализации подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы» (с изменениями и дополнениями); Постановление Правительства РФ от 8 ноября 2000 г. №845 «Об утверждении Положения о жилищном обустройстве вынужденных переселенцев в Российской Федерации» (в ред. от 24.12.2014); Федеральная целевая программа «Сокращение различий в социально-экономическом развитии регионов Российской Федерации (до 2015 года)» и т.п.

В целом достижение задач обеспечения граждан доступным жильем остается актуальной задачей для российского государства, ипотечное кредитование является признанным инструментом достижения данной цели. В условиях кризиса в российской экономике необходимо оперативно трансформировать действующие нормативно-правовые акты с тем, чтобы воздействовать на поведение субъектов ипотечных правоотношений и способствовать оживлению данного рынка, необходима государственная поддержка, как заемщиков, так и кредиторов, что полностью соответствует интересам самого государства. Без льготного ипотечного кредитования, субсидирования процентных ставок, нормативно-правового воздействия на кредитные организации, обеспечение реализации права граждан на жилище может стать невыполнимой задачей в условиях экономического кризиса.

**СИНИЦКАЯ В.А.**

## **ОТДЕЛЬНЫЕ ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА (КОНТРАКТА) С РАБОТНИКОМ**

Расторжение трудового договора (контракта) с работником возможно лишь по основаниям, предусмотренным законодательством о труде: Трудовым кодексом Республики Беларусь от 26.07.1999г. № 296-3 (ред. от 01.07.2014г.) (далее – ТК), Декретом Президента Республики Беларусь от 26 июля 1999г. № 29, иными специальными актами законодательства Республики Беларусь.

Кроме расторжения трудового договора (контракта) с работниками по инициативе нанимателя (ст. 42ТК), прекращения трудового договора по обстоятельствам, не зависящим от воли сторон (ст. 44ТК), дополнительного основания прекращения трудового договора с некоторыми работниками при определенных условиях (ст. 47ТК), ТК предусмотрены такие основания расторжения трудового договора (контракта), как соглашение сторон, желание и требование работницы, а также истечение срока трудового договора (контракта).

Трудовой договор может быть расторгнут на основании пункта 1 статьи 35 ТК (соглашение сторон). При этом по соглашению сторон может быть расторгнут как трудовой договор, заключенный на неопределенный срок, так и срочный трудовой договор (контракт является разновидностью срочного трудового договора). Расторжение трудового договора на основании пункта 1 статьи 35 ТК производится в любое время. Нахождение работника в трудовом (социальном) отпуске в период временной нетрудоспособности не являются препятствием для увольнения по соглашению сторон.

Расторжение трудового договора на основании пункта 1 статьи 35 ТК возможно только при достижении соответствующей договорен-