

DOI: <https://doi.org/10.60797/IRJ.2024.147.67>

ВОЗМОЖНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ФИНАНСОВОГО ПРАВА В РОССИИ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ГРАЖДАН НА ЖИЛИЩЕ

Научная статья

Фофанова А.Ю.^{1,*}

¹ORCID : 0000-0002-4410-8449;

¹Мурманский арктический университет, Мурманск, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (n.p.fofanova[at]mail.ru)

Аннотация

В статье дана оценка рынка продаж жилья населению в России, рассмотрены имеющиеся факты, влияющие на высокую и нестабильную его стоимость.

Собранный материал позволил автору разработать и предложить новую систему купли-продажи любой недвижимости в Российской Федерации, основанную на развитии: законодательства, информационных технологий и искусственного интеллекта, с учетом социальной значимости приобретения жилья для населения, а также налоговых интересов государства.

Автор в заключении обращает внимание на то, что возможные, будущие перспективы развития финансового и других отраслей права в России обеспечат интересы населения в реализации своего права на жилище, но и общества в целом.

Ключевые слова: развитие общества, совершенствование законодательства, финансовое право, ипотека, ставка, жилище, переоцененная стоимость, рост, государственная поддержка, купля-продажа, информационные технологии (ИТ-технологии), искусственный интеллект, налог, риэлтерские услуги.

POSSIBLE PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF FINANCIAL LAW IN RUSSIA IN THE EXERCISE OF CITIZENS' RIGHT TO HOUSING

Research article

Fofanova A.Y.^{1,*}

¹ORCID : 0000-0002-4410-8449;

¹Murmansk Arctic University, Murmansk, Russian Federation

* Corresponding author (n.p.fofanova[at]mail.ru)

Abstract

The article assesses the market for housing sales to the population in Russia, considers the available facts affecting its high and unstable value.

The collected material allowed the author to develop and propose a new system for the sale and purchase of any real estate in the Russian Federation, based on the development of: legislation, information technology and artificial intelligence, taking into account the social significance of the purchase of housing for the population, as well as the tax interests of the state.

The author, in conclusion, draws attention to the fact that possible, future prospects for the development of financial and other branches of law in Russia will ensure the interests of the population in the realization of their right to housing, but also society as a whole.

Keywords: development of society, improvement of legislation, financial law, mortgage, rate, housing, overvalued value, growth, government support, purchase and sale, information technology (IT technology), artificial intelligence, tax, real estate services.

Введение

Для современной Российской Федерации характерно быстрое развитие общества, что требует постоянного совершенствования действующего законодательства, дабы оно соответствовало его интересам по требованию времени.

Сегодня для граждан Российской Федерации является актуальным вопрос покупки собственного жилья, ведь без него говорить о качестве жизни просто невозможно, а купить его крайне проблематично. Стоимость (цены) квартир за последние два года в стране (Российской Федерации) стали просто неподъемными для основного числа нуждающегося в нем населения России.

Финансовое право – одна из отраслей права, развитие которого сейчас реально способствует решению проблемы приобретения жилья гражданами, нуждающимися в нем.

Финансовое право оказывает значительное влияние на развитие экономики, а в итоге – на рост качества жизни населения страны.

Методы и принципы исследования

Для анализа развивающегося действующего финансового законодательства Российской Федерации принимались во внимание примеры его правоприменительной практики, статистические материалы и итоги проведенного опроса населения города Мурманска.

Представленный материал позволил критически показать имеющиеся проблемы и определить возможные перспективы развития финансового права, доказав актуальность его совершенствования, как и иных отраслей права, в вопросах реализации права граждан Российской Федерации на жилище.

Основные результаты

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2022 г. № 806 [1] было предусмотрено снижение процентной ставки по программе «Льготная ипотека» с 12% до 9%, а постановлением Правительства Российской Федерации от 20.06.2022 г. №1109 [2] с 9% до 7%, и эти изменения льготной ипотеки способствовали повышению доступности жилья для российских семей.

Кроме того, постановлением Правительства Российской Федерации от 23.01.2023 г. №72 [3] было определено право: на льготное кредитование для работников всех аккредитованных ИТ-компаний (информационно-технологических предприятий), а не только аккредитованных, получающих налоговые льготы.

Это позволит более, чем в полтора раза увеличить число компаний, сотрудники которых могут взять льготный ипотечный кредит:

- на льготную ипотеку лиц в возрасте от 18 до 50 лет, что расширило диапазон получателей льготной ипотеки по возрасту. Ведь ранее предусматривался возраст от 22 до 44 лет;

- при снижении минимальной зарплаты с 150 тысяч до 120 тысяч рублей в месяц (до вычета налога на доходы физических лиц – НДФЛ) в городах-миллионниках и с 100 тысяч рублей до 70 тысяч – в остальных населённых пунктах, но остались неизменными требования по заработной плате специалистов, работающих в городе федерального значения Москве. Был изменен и порядок расчета заработной платы, то есть она принималась во внимание как по основному месту работы, так и по совместительству в аккредитованной ИТ-компании;

- на сохранение льготной ставки. Ранее, после получения ипотеки, специалисту нужно быть трудоустроенным в аккредитованной компании не менее пяти лет, а не весь срок выплаты кредита. Сейчас, если сотрудник уволится раньше, льготная ставка будет действовать для него ещё шесть месяцев.

Эта льготная ипотечная программа, действует в стране с 2022 года, и ставка для них составляет до 5% годовых. Максимальный размер субсидируемого государством кредита для жителей регионов-миллионников – 18 миллионов рублей, для остальных – 9 миллионов рублей. Первоначальный взнос – 15%.

Данные правовые акты, по мнению представителей Центрального банка Российской Федерации, стали основанием для оформления только за первую половину 2023 года более 132 тысяч ипотечных сделок, что превысило показатели первого полугодия 2022 года на 38%, и на 11% показатели 2021 года. Спрос на ипотеку повлек повышение стоимости квадратного метра в новостройках в регионах страны на 5% и на вторичном рынке жилья [4].

Изменения действующего законодательства и ситуация на рынке жилья в стране позволяют отметить, что:

- стоимость квартир в новостройках росла весь 2023 год, что объяснялось ростом цен на строительный материал, но при этом наблюдалось ограничение предложений, цены на новостройки способствовали удорожанию жилой недвижимости в Российской Федерации;

- введение новых ипотечных программ способствовали повышению интереса к жилью, что позволило приобрести его значительному числу населения;

- государственная поддержка развития строительной отрасли положительно повлияла на рост объемов строительства, что далее повлияло на дефицит жилья и снижение его стоимости;

- заинтересованность покупателей в квартирах с чистовой отделкой, встроенной мебелью и т.д., что также повлекло рост цен на них.

Приведенные выше примеры совершенствования финансового законодательства, направленные на снижение ставки кредитования, расширение круга лиц, имеющих право на льготную ипотеку, послабление (в интересах населения) условий ее получения способствовали росту обращений за ипотечным кредитованием. Однако при этом как доказывают исследования федеральной компании «Этажи», площадь квартиры, приобретенной на первичном рынке при неизменном размере ежемесячных платежей по ипотеке за пять лет, то есть с 2019 года по настоящее время в Российской Федерации, снизилась в 3,2 раза.

Повышение средней стоимости (на первичном рынке жилья в стране) квадратного метра, при том же ежемесячном платеже, первичном взносе и сроке кредитования (с ростом ипотечных ставок) привело к тому, что площадь у потенциальной квартиры сократилась выше, чем в три раза, а в ряде городов и более.

Согласно рейтингу крупнейших городов России, составленному экспертами федеральной компании «Этажи» по снижению площади квартир, возможно квартиру было купить с подобным размером ежемесячного платежа в июле 2019 года. При формировании рейтинга учитывались: средняя стоимость квадратного метра в городах с миллионной численностью и ипотечные ставки, действовавшие в июле 2019 года – 10,5%, и те, что есть сейчас – 19%, при покупке квартиры общей площадью 35 квадратных метров в 2019 году, при первоначальном взносе в 30%, со сроком кредитования в 25 лет.

Места рейтинга распределились следующим образом:

1 место – город Омск, при вышеуказанных условиях на сегодняшний день в нем возможно приобретение только 7 квадратных метров.

2 место – города: Нижний Новгород и Краснодар, с возможностью покупки 8 квадратных метров.

3 место – города: Самара и Ростов-на-Дону, с покупкой 9 квадратных метров.

4 место: город федерального значения Санкт-Петербург, города Челябинск, Пермь, Уфа и Красноярск – с возможностью приобретения только 10 квадратных метров.

5 место – города Новосибирск и Казань – 11 квадратных метров.

В городе федерального значения Москве же, при тех же условиях, можно купить 14 квадратных метров.

Подобный рейтинг доказывает, что приобретать квартиру нужно только при крайней необходимости в жилье, или в его улучшении и/или возможности удачной инвестиции величины сбережений.

В рамках программы государственной поддержки брался среднестатистическим гражданином каждый пятый кредит на жилье, но отмена льготной ипотеки показала, что за первые две недели 2024 года число обращений на ипотеку сократилось на 70%, по отношению к данным мая, июня 2024 года [5].

Объединенное кредитное бюро (ОКБ), по итогам льготного ипотечного кредитования граждан Российской Федерации за период с января по июнь 2024 года, а именно: за первую половину текущего 2024 года отмечало, что банками выдано 389,49 тысяч льготных ипотечных кредитов, на сумму в 2,06 триллионов рублей – 58% от общего количества и 70% от общего объема выдач кредитов на покупку жилья.

В сравнении со вторым полугодием предыдущего 2023 года число выплат равняется 38%, а их объемы – 37%. С июля по декабрь было выдано 628,65 тысяч кредитов на 3,24 триллионов рублей.

Так, льготная ипотека в России на приобретение жилья за май, июнь 2024 года составила (обработаны данные с учетом месяца, выплат, объема общей суммы, среднего размера, срока, общего количества выплат, кредита (ипотеки)):

- май: 59%, 71%, 5,36 миллионов рублей, 312 месяцев – 76,91 тысяч кредитов, 411,88 миллиарда рублей, 26 лет;
- июнь: 66%, 74%, 5,32 миллионов рублей, 316 месяцев – 112,93 тысяч кредитов, 600,31 миллиардов рублей, 26 лет и 4 месяца.

К примеру, в июне 2023 года было выдано 66,97 тысяч льготных ипотечных кредитов на 328,68 миллиарда рублей со средним размером в 4,91 миллиона рублей и средним сроком в 284 месяца, то есть на 3 года и 8 месяцев.

Отметим, что за июнь 2024 года в топ-5 регионов России по объемам льготного ипотечного кредитования вошли:

- город федерального значения Москва – 8,62 тысяч кредитов на 67,68 миллиардов рублей;
- Московская область – 6,33 тысяч на 44,21 миллиарда рублей;
- город федерального значения Санкт-Петербург – 5,94 тысяч на 36,95 миллиардов рублей;
- Республика Башкортостан – 4,73 тысяч на 22,93 миллиарда рублей;
- Республика Татарстан – 3,90 тысяч на 22,05 миллиарда рублей.

Наивысшая доля льготных ипотечных кредитов в общем количестве выданных жилищных ссуд была в Республике Тыва – 79% и из 833 ипотек 655 были с господдержкой.

Наименьшая доля – 18% имела место в двух регионах Северокавказского федерального округа:

- в Чеченской Республике – из 268 ипотек льготных – 49;
- в Республике Ингушетии – из 55 было 10 льготных ипотек.

Большие льготные ипотечные кредиты получили в июне 2024 года жители:

- города федерального значения Москвы – в среднем 7,85 миллионов рублей;
- Московская область – 6,98 миллионов рублей;
- Республика Ингушетия – 6,61 миллионов рублей;
- Республика Чечня – 6,28 миллионов рублей;
- город федерального значения Санкт-Петербург – 6,22 миллионов рублей.

Самый продолжительный средний срок ипотечного кредитования по государственным программам имел место в Краснодарском крае – 337 месяцев, то есть 28 лет и 1 месяц, а самый короткий – в Магаданской области – 273 месяца, то есть 22 года и 9 месяцев.

Проживающие в: городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, в Московской, Ленинградской, Рязанской, Ульяновской областях и Чеченской Республике получили льготную ипотеку в среднем на 324 месяца, то есть 27 лет [6].

Актуальны ипотечные кредиты для семей с детьми. Значимым для этого вида кредитования является Федеральный закон от 03.07.2019 г. № 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния» [7]. Востребованность в них растет. Поэтому положителен факт продления мер государственной поддержки граждан РФ – матери или отца, у которых в период по 31 декабря 2030 года родится третий или последующий ребенок. Эти изменения внесены Федеральным законом от 12.06.2024 г. № 137-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившим силу пункта 3.3 части 4 статьи 2 Федерального закона «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [8].

В 2024 году, а именно: объем выдачи данного вида кредитов в Российской Федерации в июне 2024 года возрос на 44%, в сравнении с маем, то есть с предыдущим месяцем до 788 миллиардов рублей, ускорился и рост ипотеки – до 3,1% с 1,7% в мае 2024 года [9].

Важен тот факт, что 10 июля 2024 года Министерство финансов Российской Федерации предусмотрело продление семейной ипотеки на всей территории России до 2030 года для семей с детьми. Отметим, что пока поправки к условиям льготного кредитования не опубликованы. Однако, Министерство финансов Российской Федерации отметило такие параметры семейной ипотеки, как:

- ею вправе воспользоваться граждане хотя бы с одним ребенком до 6 лет;
- цель кредита – покупка квартиры в новостройке или строительство индивидуального жилого дома;
- льготная ставка по кредиту – 6% годовых;
- для жителей городов федерального значения Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области размер кредита – до 12 миллионов рублей, а для жителей других регионов – до 6 миллионов рублей. Это суммы, на которые полностью распространяется льготная ставка;
- первоначальный взнос – 20% [10].

За период с 10 по 19 июля 2024 года Публичное акционерное общество «Сбербанк России» выдал заявителям около 2 тысяч льготных кредитов по семейной ипотеке, согласно вновь установленным условиям на сумму почти 10 миллиардов рублей и рост заявок на него растет день ото дня. К топ-регионам по их выдаче относятся – город федерального значения Москва и Московская область, Тюменская область, город федерального значения Санкт-Петербург и Ленинградская область, Краснодарский край и Иркутская область, а ведущим типом недвижимости – 85%, как и в предыдущие годы, остается приобретение жилья в многоквартирных домах [11].

По нашему мнению, цены на жилье необоснованно завышены. Бесспорно, что в силу пункта 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) [12] граждане свободны в заключении договора, а пункт 1 статьи 424 ГК РФ предусматривает, что исполнение договора купли-продажи оплачивается по цене, установленной соглашением сторон, то есть его сторонами. Цена при продаже квартиры устанавливается продавцом и может быть снижена после переговоров сторон.

При этом, населению не безразличен вопрос о ценах на жилье, что подтверждается результатом проведенного автором опроса 85 респондентов, жителей города Мурманска в возрасте от 21 до 69 лет, в период подготовки материалов для статьи. Итоги его таковы:

- с мнением о завышенной стоимости жилья в России согласны 85% (72 человека) опрошенных, не согласны – 13% (11 человек), не имеют личного мнения – 2% (2 человека);

- необходимость внесения изменений в действующее законодательство (как в финансовое, так и в другие отрасли права) в интересах населения и государства поддерживают 72% (61 человек), против – 25% (21 человек), не имеют личного мнения – 3% (3 человека);

- считают целесообразным введение налога на доходы с переоцененной части стоимости жилья в прогрессивной зависимости – 64% (55 человек), против – 30% (25 человек), не имеют личного мнения – 6% (5 человек);

- положительно относятся к частым изменениям действующего законодательства РФ 53% (45 человек), отрицательно – 44% (37 человек), не имеют личного мнения – 3% (3 человека) опрошенных.

Кроме того, завышенные цены просматриваются и в содержании текстов объявлений о продаже жилья, а именно: в том, что при предложении квартиры, оцененной в 7500000 рублей, продавец делает оговорку, что налог на эту недвижимость крайне мал, определен государством менее, чем в 2 тысячи рублей.

Отметим, что налог на имущество физических лиц, а именно: налоговая ставка на квартиры, части квартир, жилые дома, части жилых домов, комнаты предусмотрена статьей 406 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ) [13] и зависит от ряда условий, и, прежде всего, согласно пункту 5 части 1 статьи 406 НК РФ, от кадастровой стоимости имущества. Принимая во внимание цены на жилье, становится ясно, что взимаемый налог, рассчитываемый от кадастровой стоимости, не соответствует реальной стоимости жилья и в полной мере не реализуется один из принципов проведения государственной кадастровой оценки, а именно: непрерывности актуализации сведений, закрепленный в статье 4 Федерального закона Российской Федерации от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [14].

В итоге, государство не взимает реальный объем данного вида налога, ведь оценочные качества жилья меняются. Поэтому, было бы целесообразно дополнить содержание пункта 4 статьи 11 «Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки» Федерального закона 237 текстом, что очередная государственная кадастровая оценка проводится «при актуализации сведений об объекте налогообложения, но не реже...» и далее уже по статье.

Считаем, что нельзя оставить без внимания исследования специалистов рынка покупателей, которые (при анализе ситуации 2023 года) пришли к выводу, что население не спешит приобретать недвижимость из-за: нестабильной геополитической и экономической ситуации, неуверенности в будущем и того факта, что «в массе своей россияне боятся крупных сделок с недвижимостью» [15].

Проанализировав выше представленную информацию и приняв во внимание развитие законодательства, информационных технологий и искусственного интеллекта, социальную значимость приобретения жилья для населения страны, налоговых интересов государства автор приходит к следующим выводам:

1. В Российской Федерации финансовое законодательство одно из актуальных направлений права, постоянно совершенствуется и реализуется, что доказывается статистическими примерами, правоприменительной практикой, опросом граждан, и представлено выше.

2. Требуется изменение системы купли-продажи недвижимости в РФ:

- все сделки купли-продажи недвижимости проводятся государственным органом, в рамках действующего законодательства, внедряются информационные (ИТ) технологии и искусственный интеллект, уже положительно зарекомендовавшие себя в различных сферах развития общества Российской Федерации;

- этот государственный орган ведет единую по стране (с делением по субъектам) базу продаваемой недвижимости как из числа: новостроек, вторичного, нежилого;

- рационально было бы формировать стоимость жилья с помощью искусственного интеллекта и рекомендовать ее как условие договора купли-продажи, согласно государственной оценочной стоимости по ряду показателей: уровня ремонта, срока использования, реального состояния, территориального расположения и прочее, т.е. без человеческого фактора, и сразу же с определением размера налога на недвижимость.

Однако потребуются изменения в статью 11 Федерального закона 237, с целью реального определения кадастровой стоимости жилья.

Предлагается дополнить пункт 4 статьи 11 ФЗ № 237, изложив его в следующей редакции:

«Очередная государственная кадастровая оценка проводится при актуализации сведений об объекте налогообложения, но не реже ...» и далее по тексту статьи;

- позволить продавцу:

а) завышать установленную цену по доказанным им основаниям, но не более, чем на 10%. В связи с этим, целесообразно внести об этом дополнение в пункт 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации следующего содержания:

«Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

Цена на жилье может быть завышена не более, чем на 10% от установленной государственным органом. Более высокое завышение ее влечет расчет государственным органом и уплату продавцом дополнительного налога на доходы с переоцененной части стоимости жилья в прогрессивной зависимости...» и далее по тексту статьи;

б) устанавливать продавцом цену самостоятельно и продажу по ней, но с взиманием с продавца налога на доходы с переоцененной части стоимости жилья в прогрессивной зависимости, то есть с разницы определенной им цены и реально рекомендуемой (с учетом 10%) в прогрессивной зависимости с ростом за каждый миллион рублей.

Поэтому предлагается автором дополнить подпунктом 1.2. пункта 1 статьи 224 Налогового кодекса Российской Федерации, изложив его в следующей редакции:

«Налоговая ставка на доходы с переоцененной части стоимости жилья устанавливается с каждого миллиона рублей сверх рассчитанного и рекомендуемого государственным органом с учетом 10% ее превышения в прогрессивной зависимости, а именно:

- с каждого из первых трех миллионов по 15% от цены;
- с четвертого, пятого, шестого миллиона по 18% от цены;
- с седьмого и последующего миллиона рублей по 20% с каждого».

В последующем ежегодный налог на эту недвижимость физического лица – устанавливать с учетом ее покупной цены, внося изменения в Государственный реестр и приняв ее за кадастровую стоимость. С недопущением расчета размера налога, установленного государственным органом ранее (до сделки купли-продажи) кадастровой стоимости.

Ведь покупатель сознательно идет на эту сделку, следовательно, он материально хорошо обеспечен (в отличие от большинства населения страны), может себе это позволить.

В момент получения документов происходит расчет (покупателя или продавца, в каждом регионе свои традиции оплаты помощи в сделке) в размере, установленном законодательством, и тут же производится оплата налога на доходы с этой суммы;

в) расчет проводится в государственном органе при получении документов на собственность, сразу же осуществлять взыскание налога на доходы с переоцененной части стоимости жилья в прогрессивной зависимости. Подобная организация расчета по договору купли-продажи и по предоставленным услугам продавцу или покупателю обеспечит рост законности договорных обязательств и снимет боязнь населения в участии по крупным сделкам;

г) проведение вышеуказанных сделок, в предлагаемом автором порядке, способно повысить уровень государственного контроля в этом направлении общественных отношений; при установлении нарушений, предусмотренных законодательных норм – последует привлечение к юридической ответственности (административной, уголовной) с выплатой высокого штрафа.

3. Целесообразно, при введении порядка определения государством цены на каждый объект недвижимости, предусмотреть четкий порядок деятельности риэлтерских фирм, а именно:

- на ведущее место поставить оказание ими консультационных услуг населению и представителям юридических лиц;

- единый типовый договор с широким перечнем оказания риэлтерских услуг и их стоимости;

- работа на основе информации единой в Российской Федерации базы продаваемой недвижимости и прочее.

Исследования по этому направлению обязательно далее автором будут продолжены.

Считаем, что все перечисленное будет способствовать росту качества предоставляемых риэлтерских услуг, повысит конкуренцию в данной сфере деятельности и доступность для населения, что должно основываться на последующем совершенствовании финансового законодательства России.

Обсуждение

В данном исследовании проведен анализ ныне действующего законодательства Российской Федерации, в основном, норм финансового права и тесно связанных с ним иных отраслей права, регулирующих вопросы приобретения жилья.

Основываясь на правоприменительной практике, статистических данных и опросе граждан была определена необходимость постоянного совершенствования финансового законодательства – в целях повышения качества жизни населения страны при приобретении жилья.

В данной работе доказана актуальность приобретения жилья гражданами Российской Федерации, необходимость помощи государства в ипотечном кредитовании, а также необоснованное завышение цены на жилье.

Разработанные и представленные предложения по развитию действующего законодательства направлены на повышение государственного контроля за ценами на рынке жилья и доходы граждан от его продажи.

Заключение

Таким образом, развитие финансового и других отраслей российского права, использование информационных (ИТ) технологий и искусственного интеллекта (ИИ) обеспечит:

- развитие общественных отношений при покупке-продаже жилья;
- стабильность в ценовой политике на жильё;
- расширение числа граждан, имеющих право на ипотеку на жилище со льготными условиями;
- рост числа граждан, улучшивших свои жилищные условия, что соответствует их конституционному праву (пункт 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации [16]);
- сокращение сроков оформления и качество необходимых документов;

- повышение государственного контроля за ценами на рынке жилья и доходами граждан от его продажи;
- рост качества и конкуренции в предоставлении риэлтерских услуг.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

Список литературы / References

1. О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации : Постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2022 г. № 806 // Гарант.ру. — URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/404462020/> (дата обращения: 18.06.2024).
2. О внесении изменений в Правила возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020-2022 годах : Постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2022 г. № 1109 // Гарант.ру. — URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/404765597/> (дата обращения: 11.06.2024).
3. О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2022 г. № 805 : Постановление Правительства Российской Федерации от 23.01.2023 г. №72 // Гарант.ру. — URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/406155127/> (дата обращения: 14.06.2024).
4. Шарафутдинова К. В. Анализ рынка недвижимости за 2023 год / К. В. Шарафутдинова // Сервис для страховых агентов Inssmart. — URL : <https://inssmart.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-za-2023-god> (дата обращения: 17.06.2024).
5. Ипотечные квартиры сократились вдвое // Известия IZ. Экономика. — URL: <https://iz.ru/1730445/2024-07-21/ipotechnye-kvartiry-sokratilis-vdvoe> (дата обращения: 24.07.2024).
6. В июне от общего числа выданных ипотечных кредитов 66% оформлено с господдержкой // Известия IZ. Недвижимость. — URL: <https://iz.ru/1728920/2024-07-19/v-iiune-ot-obshchego-chisla-vydach-ipotechnykh-kreditov-66-oformleno-s-gospodderzhkoi> (дата обращения: 27.07.2024).
7. Об актах гражданского состояния : Федеральный закон от 15.11.1997 № 143-ФЗ (в ред. 25.12.2023) // СПС КонсультантПлюс. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_16758/ (дата обращения: 23.06.2024).
8. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившим силу пункта 3.3 части 4 статьи 2 Федерального закона «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 12.06.2024 № 137-ФЗ // Официальное опубликование правовых актов. — URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202406120012> (дата обращения: 29.06.2024).
9. ЦБ: выдачи ипотеки в России в июне выросли на 44% по отношению к маю // Риа Новости. Недвижимость. — URL: <https://realty.ria.ru/20240719/ipoteka-1960645688.html> (дата обращения: 27.07.2024).
10. Минфин сообщил о продлении семейной ипотеки // КонсультантПлюс. Новости. — URL: <https://www.consultant.ru/legalnews/25780/> (дата обращения: 27.07.2024).
11. Выдачи новой семейной ипотеки в Сбербанке составили 10 млрд рублей // Риа Новости. Недвижимость. — URL: <https://realty.ria.ru/20240719/ipoteka-1960628612.html> (дата обращения: 27.07.2024).
12. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в ред. 08.08.2024) // СПС КонсультантПлюс. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 10.08.2024).
13. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) : Федеральный закон от 31 июля 1998 года № 146-ФЗ (в ред. 08.08.2024) // СПС КонсультантПлюс. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения: 11.08.2024).
14. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон Российской Федерации от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ (в ред. 19.12.2022) // СПС КонсультантПлюс. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 10.08.2024).
15. Миллионы россиян хотят купить квартиру, но боятся. Что пугает их чаще всего? // Lenta.ru Среда обитания. — URL: <https://lenta.ru/articles/2022/11/11/strahi/> (дата обращения: 11.06.2024).
16. Конституция Российской Федерации : принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 // СПС КонсультантПлюс. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 03.06.2024).

Список литературы на английском языке / References in English

1. O vnesenii izmenenij v nekotorye акты Pravitel'stva Rossijskoj Federacii [On amendments to Certain Acts of the Government of the Russian Federation] : Resolution of the Government of the Russian Federation dated 30.04.2022 No. 806 // Garant.ru. — URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/404462020/> (accessed: 18.06.2024). [in Russian]
2. O vnesenii izmenenij v Pravila vozmeshhenija kreditnym i inym organizacijam nedopoluchennyh dohodov po zhilishhnym (ipotechnym) kreditam (zajmam), vydannym grazhdanam Rossijskoj Federacii v 2020-2022 godah [On

Amendments to the Rules for Reimbursement to credit and other organizations of lost Income on housing (mortgage) loans (loans) issued to Citizens of the Russian Federation in 2020-2022] : Decree of the Government of the Russian Federation dated 20.06.2022 No. 1109 // Garant.ru. — URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/404765597/> (accessed: 11.06.2024). [in Russian]

3. O vnesenii izmenenij v postanovlenie Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 30 aprelja 2022 g. № 805 [On Amendments to the Decree of the Government of the Russian Federation dated April 30, 2022 No. 805] : Decree of the Government of the Russian Federation dated 01/23/2023 No. 72 // Garant.ru. — URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/406155127/> (accessed: 14.06.2024). [in Russian]

4. Sharafutdinova K. V. Analiz rynka nedvizhimosti za 2023 god [Real estate market analysis for 2023] / K. V. Sharafutdinova // Servis dlja strahovyh agentov Inssmart [A service for Kinsmart insurance agents]. — URL : <https://inssmart.ru/analiz-rynka-nedvizhimosti-za-2023-god> (accessed: 17.06.2024). [in Russian]

5. Ipotechnye kvartiry sokratilis' vtroe [Mortgage apartments have tripled] // Izvestija IZ. Jekonomika [Izvestia IZ. Economy]. — URL: <https://iz.ru/1730445/2024-07-21/ipotechnye-kvartiry-sokratilis-vtroe> (accessed: 24.07.2024). [in Russian]

6. V ijune ot obshhego chisla vydach ipotechnyh kreditov 66% oformleno s gospodderzhkoj [In June, 66% of the total number of mortgage loans were issued with state support] // Izvestija IZ. Jekonomika [Izvestia IZ. Economy]. — URL: <https://iz.ru/1728920/2024-07-19/v-ijune-ot-obshchego-chisla-vydach-ipotechnykh-kreditov-66-oformleno-s-gospodderzhkoi> (accessed: 27.07.2024). [in Russian]

7. Ob aktah grazhdanskogo sostojanija [On Acts of civil status] : Federal Law No. 143-FZ of 15.11.1997 (as amended 25.12.2023) // SPS Konsul'tantPljus [SPS ConsultantPlus]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_16758/ (accessed: 23.06.2024). [in Russian]

8. O vnesenii izmenenij v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii i priznanii utrativshim silu punkta 3.3 chasti 4 stat'i 2 Federal'nogo zakona «O sodejstvii razvitiyu i povysheniju jeffektivnosti upravlenija v zhilishhnoj sfere i o vnesenii izmenenij v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii [On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation and Invalidation of Paragraph 3.3 of Part 4 of Article 2 of the Federal Law "On Assistance to the Development and Improvement of Management Efficiency in the Housing Sector and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation] : Federal Law No. 137-FZ dated 12.06.2024 // Oficial'noe opublikovanie pravovyh aktov [Official Publication of Legal Acts]. — URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/0001202406120012> (accessed: 29.06.2024). [in Russian]

9. CB: vydachi ipoteki v Rossii v ijune vyrosli na 44% po otnosheniju k maju [Central Bank: mortgage issuance in Russia in June increased by 44% compared to May] // Ria Novosti. Nedvizhimost' [RIA News. Realty]. — URL: <https://realty.ria.ru/20240719/ipoteka-1960645688.html> (accessed: 27.07.2024). [in Russian]

10. Minfin soobshhil o prodlenii semejnoy ipoteki [The Ministry of Finance announced the extension of the family mortgage] // Konsul'tantPljus. Novosti [Consultant Plus. News]. — URL: <https://www.consultant.ru/legalnews/25780/> (accessed: 27.07.2024). [in Russian]

11. Vydachi novoj semejnoy ipoteki v Sberbanke sostavili 10 mlrd rublej [The issue of a new family mortgage in Sberbank amounted to 10 billion rubles] // Ria Novosti. Nedvizhimost' [RIA News. Realty]. — URL: <https://realty.ria.ru/20240719/ipoteka-1960628612.html> (accessed: 27.07.2024). [in Russian]

12. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (GK RF) [The Civil Code of the Russian Federation (Civil Code of the Russian Federation)] : Federal Law No. 51-FZ of November 30, 1994 (as amended on 08.08.2024) // SPS Konsul'tantPljus [SPS ConsultantPlus]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (accessed: 10.08.2024). [in Russian]

13. Nalogovyy kodeks Rossijskoj Federacii (NK RF) [The Tax Code of the Russian Federation (Tax Code of the Russian Federation)] : Federal Law No. 146-FZ of July 31, 1998 (as amended on 08.08.2024) // SPS Konsul'tantPljus [SPS ConsultantPlus]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (accessed: 11.08.2024). [in Russian]

14. O gosudarstvennoj kadaastrovoj ocenke [On State Cadastral Valuation] : Federal Law of the Russian Federation No. 237-FZ dated 03.07.2016 (as amended. 19.12.2022) // SPS Konsul'tantPljus [SPS ConsultantPlus]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (accessed: 10.08.2024). [in Russian]

15. Milliony rossijan hotjat kupit' kvartiru, no bojatsja. Chto pugaet ih chashhe vsego? [Millions of Russians want to buy an apartment, but they are afraid. What scares them most often?] // Lenta.ru Creda obitanija [Lenta.ru The habitat]. — URL: <https://lenta.ru/articles/2022/11/11/strahi/> (accessed: 11.06.2024). [in Russian]

16. Konstitucija Rossijskoj Federacii [The Constitution of the Russian Federation] : adopted by popular vote on 12.12.1993 with amendments approved during the all-Russian vote on 01.07.2020 // SPS Konsul'tantPljus [SPS ConsultantPlus]. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (accessed: 03.06.2024). [in Russian]