

Пелёвин Александр Алексеевич
ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия»
Студент 3 курса

Рыночные механизмы в банковском секторе и социальная политика государства: правовой аспект

Аннотация. В данной статье анализируются проблемы правового регулирования, связанные с предоставлением государственной поддержки гражданам в области льготного ипотечного кредитования. На сегодняшний день государственные интересы по поддержанию положительной демографической динамики и помощи экономически уязвимым субъектам социума вступают в противоречие с интересами банков по извлечению максимальной прибыли. Крупнейшие банки эксплуатируют диспозитивные начала отечественного законодательства для создания выгоды, тогда как конечный потребитель вынужден за это расплачиваться. Данные обстоятельства нивелируют усилия государственной социально-экономической политики и сводят её на нет при помощи возможностей рынка.

Ключевые слова: банковское дело, банк, льготные программы, программы государственной поддержки, комиссия, застройщик.

Pelyovin Alexander Alexeevich
Russian State University of Justice
3rd year student

Market mechanisms in the banking sector and social policy of the government: legal aspect

Abstract. This article is directed toward raising the attention of the scientific community to the topic of the bank regulation in the process of implementation of government support programmes. At the present time, the state interests in maintaining positive demographic dynamics and helping economically vulnerable subjects of society come into conflict with the interests of banks to maximise profits. The largest banks are exploiting the dispositive principles of the national legislation to create benefits, while the consumers are forced to pay for it. These circumstances nullify the efforts of the state socio-economic policy and nullify it with the help of market possibilities.

Keywords: banking, bank, preferential programmes, state support programmes, commission, developer.

Российская Федерация согласно акту высшей юридической силы - Конституции РФ - социальное государство, которое воплощает в своей социально-экономической политике ряд специальных мер поддержки населения. В частности, законом установлены меры государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения ими обязательств по ипотечным жилищным кредитам (далее – меры поддержки).¹ Эти меры являются существенной поддержкой в условиях рыночной экономики и могут напрямую влиять на демографическую ситуацию в стране.

Безусловно, если граждане, пользуясь данными мерами поддержки, уплачивают меньшую денежную сумму, то другой участник экономических отношений равную сумму недополучает. Для компенсации недополученных доходов кредитные организации субсидируются государством в порядке, установленном Правительством РФ². Однако, при изменении условий рынка, повышении ключевой ставки или иных колебаниях экономической сферы общества, возникает конфликт публичных и частных интересов.

Такие ученые, как О.Ю. Бакаева и Н.А. Погодина описывают соотношение публичных и частных интересов следующим образом: «Публичные интересы имеют характер общечеловеческий ... они относятся к численно неопределенной массе людей, поскольку в ее состав включается и будущее потомство данного поколения»³. При этом упомянутые авторы ставят частное в зависимость от публичного, отмечая, что реализация публичных интересов является условием реализации частных интересов.

В рамках рыночной экономики субъекты общественных отношений заинтересованы в извлечении прибыли и личной выгоде, и только государство является тем регулятором, который способен к реализации публичного интереса. Так, публичный интерес в улучшении демографической ситуации и его реализация

¹ Федеральный закон от 03.07.2019 N 157-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «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» // СПС «КонсультантПлюс»

² Правила возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года N 1711 (ред. от 15 декабря 2023) // СПС «КонсультантПлюс»

³ Бакаева Ольга Юрьевна, Погодина Надежда Александровна О соотношении частных и публичных интересов // Журнал российского права. 2011. №4 (172). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-sootnoshenii-chastnyh-i-publichnyh-interesov> (дата обращения: 27.02.2024).

посредством мер поддержки вступает в противоречие с частными интересами банков по извлечению прибыли по ипотечным жилищным кредитам.

Процентная ставка по компенсируемым льготным ипотечным кредитам закреплена государством,⁴ поэтому банк не может её поднять по своему усмотрению. В декабре 2023 года крупнейшие банки решили «обойти» это ограничение путем взимания комиссии с застройщика. Так, разница процентной ставки компенсируется повышением стоимости недвижимости. Гражданин в конечном счете приобретает недвижимость по завышенной цене, в которую застройщик закладывает сумму «комиссии».⁵

Таким образом, государственная политика поддержки экономически уязвимых категорий граждан встречается с противодействием со стороны частных субъектов экономики. Это противостояние интересов приводит к повышению стоимости на жилплощадь в целом, и затрагивает уже не только льготные категории граждан, но и всех лиц, желающих приобрести недвижимость на рынках России.

Центральный Банк РФ отреагировал на эту проблему, и обратился в Федеральную Антимонопольную службу. Это прямая попытка ограничить при помощи антимонопольного органа недобросовестную эксплуатацию банками диспозитивных начал отечественного права.⁶

Резюмируем вышесказанное:

- государство реализует публичный интерес посредством мер поддержки населения путем предоставления льготных условий ипотеки;
- банки теряют некоторый процент прибыли от выдаваемых кредитов по льготным программам, что в части не покрывается субсидированием государства;
- для компенсации недополучаемых доходов банки вступают в договоренность с застройщиками, чтобы застройщики выплачивали банку компенсацию или «комиссию», а в ответ банк одобряет сделки по льготным программам только с этим застройщиком;

⁴ Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 N 566 (ред. от 15.12.2023) «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2024 годах» // СПС «КонсультантПлюс»

⁵ Как подорожает ипотека в 2023 году - 26 декабря 2023 - ФОНТАНКА.ру // URL: <https://www.fontanka.ru/2023/12/26/73062137/> (Дата посещения: 20.02.2024)

⁶ ЦБ пожаловался в ФАС на банки из-за комиссий банков за выдачу льготной ипотеки - 16 февраля 2024 - ФОНТАНКА.ру // URL: <https://www.fontanka.ru/2024/02/16/73239602/> (Дата посещения: 20.02.2024)

- застройщик добавляет размер «комиссии» банка к изначальной стоимости недвижимости, перекладывая бремя оплаты на покупателя;

- цены на первичном рынке жилой недвижимости возрастают настолько, что условия покупки при использовании мер поддержки достигают тех же условий для покупателя, которые у него были бы ранее без таковых мер;

- иные покупатели, которые могли бы приобрести недвижимость без льготных программ, также страдают от повышения цен на недвижимость, поскольку застройщики повышают цены на всем рынке.

И таким образом мы приходим к итогу, где государственные программы поддержки полностью нивелируются для граждан, которые могут воспользоваться мерами поддержки, а цены на рынке первичной недвижимости оказываются раздутыми, и зачастую недоступными для тех лиц, которые не попадают под условия государственных программ поддержки.

Из этого положения есть несколько вариантов выхода:

1. Либерализация рынка и отмена государственных программ поддержки. Этот вариант видится наименее предпочтительным, поскольку от этого решения выиграют только те участники рынка, которые не попадают под требования льготных программ. Недвижимость станет доступнее не для семей, а для лиц с высоким доходом. Таким образом государственная политика по поддержке семьи, материнства, отцовства и детства сойдёт на нет, поскольку заработок и карьера станут ещё более приоритетными жизненными направлениями в рамках либерального рынка, а трата времени и сил на семью и заведение детей станет ещё более «экономически невыгодным». Такой исход противоречит публичным интересам современной Российской Федерации и указу Президента РФ.

2. Урегулирование вопроса в законах или подзаконных актах. Этот вариант является самым очевидным, и частично эффективным. Если банковские организации или застройщики потеряют возможность внедрять «комиссии» легально, и подобные махинации будут преследоваться и наказываться государством, то ситуация может стабилизироваться и прийти в то состояние, которое предполагалось при введении программ льготной ипотеки. При этом банки могут оказаться в убытке, и станут искать новые способы извлечения выгоды, либо вовсе откажутся от участия в программах поддержки.

3. Ликвидация коммерческих банков и выдача банкам, контролируемым государством, предписания о необходимости безоговорочного исполнения государственных программ поддержки даже в отсутствие субсидий. Это решение является наиболее радикальным, но наиболее эффективным для реализации публичных интересов. Таким образом будет устранен проблемный промежуточный субъект, который стремится к личной выгоде в ущерб населению и государству. Так Российская Федерация сможет напрямую влиять на рынок недвижимости, в полной мере реализуя публичные интересы общества.

Список использованных источников:

1. Федеральный закон от 03.07.2019 N 157-ФЗ (ред. от 14.07.2022) «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» // СПС «КонсультантПлюс»

2. Правила возмещения российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации, имеющим детей утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2017 года N 1711 (ред. от 15 декабря 2023) // СПС «КонсультантПлюс»

3. Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 N 566 (ред. от 15.12.2023) «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 - 2024 годах» // СПС «КонсультантПлюс»

4. Бакаева Ольга Юрьевна, Погодина Надежда Александровна О соотношении частных и публичных интересов // Журнал российского права. 2011. №4 (172). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-sootnoshenii-chastnyh-i-publichnyh-interesov> (дата обращения: 27.02.2024).

5. Как подорожает ипотека в 2023 году - 26 декабря 2023 - ФОНТАНКА.ру // URL: <https://www.fontanka.ru/2023/12/26/73062137/> (Дата обращения: 20.02.2024)

6. ЦБ пожаловался в ФАС на банки из-за комиссий банков за выдачу льготной ипотеки - 16 февраля 2024 - ФОНТАНКА.ру // URL: <https://www.fontanka.ru/2024/02/16/73239602/> (Дата обращения: 20.02.2024)