

Ольга Федоровна Фаст

*Доцент кафедры конституционного и гражданского
права Государственного университета просвещения,
кандидат юридических наук, доцент
E-mail: fastolga@mail.ru*

Анна Александровна Кондратей

*Студентка юридического факультета 3 курса
ВГУЮ (РПА Минюста России)
E-mail: annakondratey@yandex.ru*

Анализ нового жилищного закона Королевства Испания: зарубежный опыт

Аннотация. Одним из способов поиска новых правовых механизмов для обеспечения нуждающихся граждан в жилых помещениях является изучение опыта зарубежных стран, что актуально для развития социальной политики нашего государства. Предметом исследования выступает Жилищный закон Королевства Испания (*Ley de Viviendas*), направленный на обеспечение конституционного права граждан Испании на достойное и достаточное жилье. Цель работы – сформировать предложения для развития жилищной политики России. С применением сравнительного метода, а также анализа конкретных ситуаций предлагается закрепить законодательно концепцию «крупного собственника», которая позволит дополнительно обеспечить конституционное право граждан РФ на доступное жилье, обеспечить наймодателей налоговыми льготами и налоговыми штрафами. Новизна состоит в том, что показаны правовые механизмы обеспечения граждан жильем, не свойственные нашей правовой системе. Публикация может использоваться для подготовки положений при разработке законотворческих инициатив и при подготовке лекционно-семинарских курсов по соответствующей тематике в рамках преподавания юридических дисциплин.

Ключевые слова: жилищное право, жилищное законодательство, жилищный закон, достойное жилье, достаточное жилье, аренда, наем, собственность, зона напряженности, крупный собственник.

Olga Fedorovna Fast

*Associate Professor of the department of Constitutional and Civil
Law, State University of Education, Candidate of Legal Sciences,
Docent*

Anna Aleksandrovna Kondraty

*3rd year student of the Faculty of Law, the All-Russian State
University of Justice (RLA (Russian Law Academy)
of the Ministry of Justice of Russia)*

Analysis of the New Housing Law of the Kingdom of Spain: Foreign Experience

Annotation. *One of the ways to find new legal mechanisms for providing citizens in need with housing is to study the experience of foreign countries, which is relevant for the development of social policy of our state. The subject of the study is the Housing Law of the Kingdom of Spain (Ley de Viviendas), aimed at ensuring the constitutional right of Spanish citizens to decent and sufficient housing. The purpose of the work is to formulate proposals for the development of housing policy in Russia. Using the comparative method, as well as the analysis of specific situations, it is proposed to enshrine in law the concept of a «large owner», which will additionally ensure the constitutional right of citizens of the Russian Federation to affordable housing, as well as provide landlords with tax breaks and tax penalties. The novelty lies in the fact that legal mechanisms for providing citizens with housing are shown, which are not characteristic of our legal system. The publication can be used to prepare provisions in the development of legislative initiatives and in the preparation of lecture and seminar courses on relevant topics in the framework of teaching legal disciplines.*

Keywords: *housing law, housing legislation, housing law, decent housing, sufficient housing, rent, lease, ownership, tense zone, large owner.*

Обеспечение граждан жильем — это задача любого социального, правового государства. Знакомство с применяемыми правовыми механизмами зарубежных систем в жилищной сфере может послужить основой для выработки мер развития отечественной жилищной политики, с учетом особенностей нашей правовой культуры.

В новом Жилищном законе Испании (Ley de Viviendas) вызывает интерес концепция «зон напряженности» («zonas tensionadas»). Последние определяются путем выявления уполномоченными органами территорий с повышенным спросом на жилье. Жилищная администрация контролирует число граждан, нуждающихся в постоянном жилье, оценивает стоимость найма жилья и ее изменения в определенном округе по сравнению с другими территориальными образованиями. Недостаточность обеспечения жильем постоянного населения и динамика роста собственников, владеющих несколькими жилыми помещениями в условиях ограниченного рынка жилья, могут являться основанием для признания такой территории зоной напряженности. «Зоны напряженности» — это районы, подвергающиеся «особому риску недостаточного предложения жилья населению в условиях, которые делают его доступным на рынке» (ст. 18.1). Среди них: ограничение роста цен на аренду, увеличение предложения социального жилья, повышение прозрачности заключения договоров и/или введение налоговых льгот для наймодателей.

Объявление района или муниципалитета зоной напряженности будет зависеть от каждого автономного сообщества, в том числе при рассмотрении в городском совете муниципалитета, в котором изучаются эти районы. Чтобы район был объявлен напряженным, он должен соответствовать одному из двух требований. Первое — средняя стоимость ипотеки или найма превышает 30 % от среднего дохода домохозяйства или семьи в данном районе (например, если средняя плата найма в районе составляет 3000 евро на семью, то сумма цены дома плюс расходы на расходные материалы не могут превышать 1000 евро). Второе требование касается стоимости приобретения или найма жилья, когда она превысила как минимум на 3 пункта индекс потребительских цен (далее — ИПЦ) за 5 лет, предшествовавших объявлению напряженной зоны (например, если бы в январе 2020 г. дом стоил 300 000 евро, то ИПЦ в период с января 2020 г. по 2023 г. увеличился бы (12,9 %) плюс дополнительные 3 процентных пункта (15,9 %). Таким образом, жилье должно стоить 347 700 евро) [1].

Отсюда можно сделать вывод, что Испания взяла под государственный контроль ценообразование в сфере найма недвижимости. В Российской Федерации данный

феномен встречается только в определении арендной платы на земли, находящиеся в собственности государства [2], следовательно, в иных случаях арендодатель не ограничивается рамками максимальных и минимальных цен и сам определяет для себя выгодные условия сдачи недвижимости в аренду, что не всегда бывает оправдано.

На практике существует проблема, когда один владелец имеет в собственности несколько объектов недвижимости, предназначенных для сдачи их внаем, которые могут находиться в одном районе, а порой и в одном многоквартирном доме, что ввиду отсутствия или низкого уровня конкуренции позволяет собственнику произвольно определять стоимость найма. Данная ситуация умаляет социальную значимость жилья, которое должно использоваться по назначению и быть доступным, особенно в городах федерального значения.

Таким образом, Жилищный закон Испании помимо зоны напряженности вводит новое определение уже существующего понятия «крупный собственник» («gran propietario»), или «крупный держатель» («gran tenedor»). Ранее под ним понимался каждый, у кого в собственности было 10 или более объектов недвижимости. В соответствии с новым жилищным законом крупным держателем считается тот, кто имеет в собственности 5 или более объектов недвижимости, находящихся в зоне напряженности, и 10 жилых помещений (или 1500 м²) в обычных зонах.

Согласно данным Главного управления кадастра с 10 или более объектами городской недвижимости насчитывается 276 667 владельцев, т. е. менее 1 % от общего числа. Однако число владельцев пяти или более объектов недвижимости превышает 2,1 млн (2 120 990 собственников, или 7,63 % от общего числа) [3].

Одна из целей нового жилищного закона Испании — обеспечить сотрудничество крупных собственников по расчистке рынка в районах, где цены недоступны для среднего населения. Она реализуется посредством регулирования государством стоимости найма в соответствии с системой эталонных индексов цен, созданной для этой цели, и возложения на таких собственников определенных обязанностей. Собственники жилья обязаны сотрудничать и предоставлять информацию о своей недвижимости: идентификационные данные, назначение и использования жилого помещения. Они также обязаны дать согласие на внеочередное продление на 1 год, если наниматели находятся в уязвимом положении (что должно быть подтверждено компетентным органом) [3].

Думается, что данное положение может быть применимо в российской системе, но не в предполагаемых зонах напряженности, а повсеместно. Предлагается законодательно закрепить концепцию «крупного собственника», которая позволит дополнительно обеспечить конституционное право граждан РФ на доступное жилье.

Помимо прочего, рассматриваемый Закон обеспечивает наймодателей налоговыми льготами и устанавливает налоговые штрафы. Предоставление собственникам налоговых льгот стимулирует сдачу недвижимости внаем и позволяет снизить ее стоимость в зонах напряженности. Предусматривается процент надбавок к чистой прибыли дохода от найма жилого помещения, не подлежащего налогообложению. Как правило, он составляет от 50 % до 60 %, хотя собственники могут получить доступ к большему бонусу при условии заключения нового контракта в условиях «напряженной зоны» со скидкой не менее 5 % от стоимости найма по сравнению с предыдущей. В данной ситуации бонус может составлять 90 %. При предоставлении жилья в первый раз молодым людям в возрасте от 18 до 35 лет в «зонах повышенной напряженности» или предоставлении информации администрации или некоммерческим организациям о готовности впервые предоставить свое жилое помещение внаем другим гражданам налоговый бонус может составлять до 70 %. 60 % может быть предоставлено собственникам, осуществившим в течение последних 2 лет ремонтные работы по улучшению жилого помещения.

Одновременно на собственников пустующих жилых помещений могут возлагаться дополнительные налоговые нагрузки (налоговые штрафы). Законодательно предусмотрено увеличение налога на жилье (IBI), которое

непрерывно и без уважительной причины в течение как минимум двух лет не предоставляется внаем, при условии, что оно принадлежит владельцам четырех или более пустующих объектов жилой недвижимости.

Надбавка к налогу на недвижимость (IBI) может достигать 150 % в зависимости от двух аспектов: периода времени, в течение которого помещение пустовало, и количества пустующих жилых объектов одного собственника в одном и том же муниципалитете [3]. Чтобы избежать этих дополнительных сборов, наймодателю нужно будет только сдать дом или квартиру внаем. Эта мера направлена на стимулирование собственников к сдаче квартир внаем.

Данный аспект, как и предыдущие, может быть направлен на максимальную вовлеченность всех объектов недвижимости в обеспечение доступного жилья населению, обеспечение «социальной» справедливости [4, с. 450–451] под бдительным контролем государства.

Пристатейный библиографический список

1. Nueva ley de vivienda: cómo afectará a los ciudadanos / Fotocasa: [сайт]. URL: <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/general/nueva-ley-de-vivienda/> (дата обращения: 03.04.2024).

2. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности : постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (в ред. от 10.02.2023) // Собр. законодательства РФ. 2009. № 30, ст. 3821.

3. La nueva Ley de Vivienda para 2023, en 10 puntos / M. Güera-i-Duch. URL: <https://housfy.com/alquileres/guias/post/nueva-ley-de-vivienda> (дата обращения: 03.04.2024).

4. Фаст О. Ф. Соотношение категорий «справедливость» и «право» // Современное право России: проблемы и перспективы : сборник статей по материалам VI Междунар. науч.-практ. конференции. М. : Институт мировых цивилизаций, 2022. С. 444–451.

References

1. Nueva ley de vivienda: cómo afectará a los ciudadanos / Fotocasa: [sajt]. URL: <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/general/nueva-ley-de-vivienda/> (access date: 04/03/2024).

2. Ob osnovnyh principah opredeleniya arendnoj platy pri arende zemel'nyh uchastkov, nahodyashchih'sya v gosudarstvennoj ili municipal'noj sobstvennosti: postanovlenie Pravitel'stva RF ot 16.07.2009 № 582 (v red. ot 10.02.2023) // Sobr. zakonodatel'stva RF. 2009. № 30, st. 3821 [On the basic principles for determining rent when leasing land plots in state or municipal ownership: RF Government Resolution of 16.07.2009 No. 582 (as amended on 10.02.2023) // Collected legislation of the Russian Federation. 2009. No. 30, art. 3821].

3. La nueva Ley de Vivienda para 2023, en 10 puntos / M. Güera-i-Duch. URL: <https://housfy.com/alquileres/guias/post/nueva-ley-de-vivienda> (data obrashcheniya: 03.04.2024).

4. Fast O. F. Sootnoshenie kategorij «spravedlivost'» i «pravo» // Materialy VI Mezhdunar. nauch.-prakt. konferencii «Sovremennoe pravo Rossii: problemy i perspektivy» : sbornik statej [Correlation of the categories «justice» and «law» // Proceedings of the VI International. scientific and practical. conference «Modern Law of Russia: Problems and Prospects»: collection of articles]. M. : Institut mirovyh civilizacij [Publishing house of Institute of World Civilizations], 2022. Pp. 444–451.