УДК 342

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ БАРЬЕРЫ ПРИ ФОРМИРОВАНИИ РЫНКА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ

Дубровин Олег Владимирович,
Южно-Уральский
государственный университет,
доцент кафедры конституционного
и административного права,
кандидат юридических наук,
г. Челябинск, Россия.
E-mail: dov1974@mail.ru

Аннотация
В статье рассмотрены правовые основы формирования рынка доступного жилья и административные барьеры его создания, такие как несовершенство методики оценки права аренды, необходимость проведения торгов на право увеличения срока договора аренды земельного участка, а также предложен вариант решения проблем.

Ключевые понятия:
создание доступного жилья,
оценка права аренды,
продление договора аренды.

Одним из приоритетных направлений деятельности Правительства Российской Федерации в настоящее время является реализация национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», направленного на улучшение жилищных условий тысяч семей.

Вопросы формирования рынка доступного жилья и обеспечения комфортных условий проживания поставлены Правительством Российской Федерации в один ряд с развитием образования и здравоохранения, что подчеркивает социальную направленность нового этапа экономических преобразований в стране.

Конституция Российской Федерации, провозглашая Российскую Федерацию демократическим правовым государством, исходит из необходимости установления правовых основ единого рынка и обеспечения тем самым единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, услуг и финансовых средств, поддержки конкуренции, свободы экономической деятельности и охраны частной собственности законом (ст. 8, ч. 1 и 2; ст. 35, ч. 1; ст. 71, п. «ж»). Одновременно в силу Конституции Российской Федерации Российская Федерация как социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека (ст. 7, ч. 1), призвана гарантировать реализацию прав и свобод человека и гражданина в этой сфере, в частности права каждого на жилище (ст. 40, ч. 1), признаваемого международным сообществом в качестве элемента права на достойный жизненный уровень (ст. 25 Всеобщей декларации прав человека, ст. 11 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах) [12].

25 февраля 2013 года уже в третий раз, начиная с 1992 г., был продлен срок приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [7].

17,8 миллиона жилых помещений было приватизировано в Российской Федерации с 1998 года, при этом остаются неприватизированными около 30 процентов квартир [4].

Представляется необходимым отметить, что формирование частного жилищного фонда, за счет бесплатной приватизации жилых помещений и возможности приобретения на рынке доступных квартир, являются основанием прекращения бесплатной приватизации как основной составляющей развития частной собственности в жилищной сфере.

В ч. 2 ст. 40 Конституции РФ определена деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по развитию жилищного строительства, созданию условий для осуществления права на жилище, что предопределяет разработку органами власти эффективного и устойчивого механизма деятельности института жилищного строительства.

В ходе реализации Государственной целевой программы «Жилище», одобренной постановлением Совета министров – Правительства Российской Федерации от 20 июня 1993 г. № 595, Указом Президента Российской Федерации от 29 марта 1996 г. № 431, первого этапа федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы были разработаны и приняты нормативно-правовые основы жилищной политики Российской Федерации.

Наиболее существенное развитие законодательной базы было обеспечено в 2004 году в результате принятия 25 федеральных законов, направленных на формирование рынка доступного жилья, в том числе Жилищного кодекса Российской Федерации и Градостроительного кодекса Российской Федерации [8].

Так, например, с принятием Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» были установлены гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, что снизило количество споров, возникающих между участниками строительства, и значительно увеличило объемы инвестиций физических лиц в жилищное строительство [6].

Вторым этапом Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011–2015 годы установлены следующие цели:

формирование рынка доступного жилья эконом-класса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности;

комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем;

стимулирование платежеспособного спроса на жилье, включая повышение доступности приобретения жилья для молодых семей;

повышение эффективности исполнения государственных обязательств по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;

повышение качества и энергоэффективности жилищного фонда [14].

Годовой объём ввода жилья в Российской Федерации составил: в 2009 – 59,9 млн кв. м, в 2010 – 58,1 млн кв. м, в 2011 – 62,3 млн кв. м, 2012 – 65,7 млн кв. м [2].

Итого за 2009–2012 гг. – 245,5 млн кв. м (при скорректированном плане в 228 млн кв. м фактические показатели превысили скорректированный план на 7,7 %) [2].

При этом более серьезные темпы роста строительства многоквартирных домов наблюдаются в крупных городах. Так, на территории муниципального образования город Челябинск в течение 2008–2010 гг. в среднем вводилось в эксплуатацию 657 тыс. кв. м жилых площадей, в 2011 г. – более 800 тыс. кв. м, 2012 г. – более 1 млн кв. м, в 2013 г. планируется сдать не менее 1 млн кв. м.

Среди субъектов Российской Федерации одной из самых низких является средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений в городах и поселках городского типа Челябинской области. Так, в январе–декабре 2012 года она составляла 29 тыс. рублей, при этом средняя цена 1 кв. м составила 44,8 тыс. рублей [13].

По итогам 2012 г. в Челябинской области было сдано 1,673 миллиона квадратных метров жилых помещений, что соответствует девятому месту в стране по строительству.

При этом такие субъекты Российской Федерации, как города федерального значения Санкт-Петербург, Москва, Краснодарский край, Республики Татарстан и Башкортостан, Московская, Ростовская, Свердловская и Челябинская области выполняют около 40 процентов всего жилищного строительства.

Согласно информации, представленной Министерством строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области, в 2012 году на территории Челябинской области было введено 0,48 кв. м жилых помещений на одного жителя при показателе 0,38 кв. м в 2011 году.

По состоянию на 1 января 2012 г. жилищный фонд города Челябинска составил

25,95 млн кв. м, учитывая, что генеральным планом города запланировано к 2020 г. достигнуть показателя в 32,84 млн.

Вместе с тем, показатели I квартала 2013 г. ввода жилья в сравнении с I кварталом 2012 г. выявили значительное снижение темпов строительства во многих субъектах Российской Федерации. Так, снижение показателей в Тюменской области составило 40,5 %, Челябинской области – 21,5 % [9].

Представляется необходимым согласиться с позицией Б.И. Шалыгина и Е. Иванова, которые высказывают критическое мнение в отношении норм, закрепленных в ст. 30.1, 30.2 Земельного кодекса РФ, согласно которым предоставление земельных участков для жилищного строительства осуществляется посредством проведения аукционов, указывая на тот факт, что «победителем аукциона признается лицо, предложившее наибольшую цену за землю. Следуя законам рынка, стоимость приобретенного участка будет включена в себестоимость жилой площади, что неизбежно приведет к увеличению ее цены. Это обстоятельство противоречит основной концепции приоритетного национального проекта о доступности и комфортности жилья гражданам России» [15].

Еще одной проблемой, замедляющей темпы развития строительства многоквартирных жилых домов, является процедура продления заключенного договора аренды земельного участка для окончания строительства.

Следует согласиться с мнением А.Е. Тарасова, который считает, что «выбор юридического способа достройки многоквартирного дома является непростым и требующим специального законодательного решения, причем на федеральном уровне» [3].

В соответствии со ст. 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах.

Представляется необходимым отметить два аспекта этой проблемы.

Первым является необходимость проведения процедуры аукциона на продление договора аренды земельного участка.

Так, в случаях, предусмотренных пп. 1–3 ст. 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» [10], ст. 30–30.2 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения конкурса или аукциона (торгов), а в случае нарушения данных норм, согласно ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор аренды, заключенный на новый срок или соглашение о продлении такого договора без проведения торгов, является ничтожным.

При этом имеет место исключение из нормы, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды, так договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 621 ГК РФ. Кроме того, в силу п. 1. ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Согласно ст. 38 ЗК РФ в качестве продавца права на заключение договора аренды земельного участка выступает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления.

Собственник земельного участка определяет форму проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальную цену предмета торгов (конкурсов, аукционов) и сумму задатка.

Вторым аспектом является определение стоимости права на продление договора аренды земельного участка, при условии оплаты права на заключение договора аренды до начала осуществления строительства.

Методики определения рыночной стоимости права аренды на земельный участок описаны в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.2003 г. [5].

Представляется необходимым обратить особое внимание на тот факт, что согласно письму Минюста РФ от 6 мая 2003 г. № 07/4533-ЮД, распоряжение Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. № 1102-р возвращено без проведения правовой, антикоррупционной экспертизы и без государственной регистрации, в связи тем,

что, акты рекомендательного характера не подлежат государственной регистрации.

При этом акты рекомендательного характера не могут применяться на практике в качестве нормативных правовых актов и порождать правовых последствий.

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков методами оценки стоимости права аренды земельных участков являются: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, а рыночная стоимость права аренды земельного участка определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.

При этом ссылка в описаниях методик определения стоимости права аренды в названных методических рекомендациях к разделу II Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, дает возможность сделать вывод о том, что методы определения стоимости права аренды в полной мере учитывают методику определения рыночной стоимости земельного участка.

При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды, за соответствующий период. При этом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Формула расчета стоимости права аренды земельного участка, имея ряд неопределенностей, которые возникают при оценке вследствие различных причин, имеет следующий вид:

$$ПА = (РС - \frac{S \times (Ад - Н)}{КК}) \times (1 - (1 + КК)^{-n}) \quad ,$$

где: ПА – стоимость права аренды, Ад – действующая ставка аренды (за единицу площади участка), n – срок аренды, РС – рыночная стоимость права собственности земельного участка (без каких-либо обременений), S – площадь земельного участка, КК – коэффициент капитализации для земли, Н – годовая ставка налога за единицу площади земельного участка [1].

Как видно из формулы, стоимость права аренды находится в степенной зависимости от срока аренды, в связи с чем сумма стоимости права аренды по основному договору и дополнительному соглашению о продлении срока аренды будет всегда значительно выше стоимости права аренды, в случае если бы право возникло на основании одного договора на суммарный срок аренды.

Одним из других способов расчета права аренды, который используют оценщики в своей деятельности, является расчет, исходя из принципов доходного подхода. В условиях российского рынка недвижимости, когда весьма проблематично определить с помощью сравнительного подхода рыночную ставку арендной платы за пользование земельным участком, предназначенным для жилищного строительства, доходный подход к оценке стоимости права аренды отражает позицию типичного арендатора, который планирует заключение договора аренды земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома с целью извлечения прибыли от продажи квартир.

Расчет стоимости права аренды земельного участка в этом случае производится исходя из нормы рентабельности проекта по строительству многоквартирного жилого дома, которая должна находиться в допустимых значениях средней рентабельности на рынке, и значения максимальной величины стоимости права аренды, которую готов заплатить потенциальный арендатор.

Представляется необходимым отметить, что, несмотря на попытки законодателя алгоритмизировать процедуру оценки земли, в настоящий момент рамки для исследования оценщика гораздо шире тех, что очерчены методикой.

Например, принимая во внимание региональное законодательство Челябинской области, несовершенство методики определения стоимости права аренды земельных участков, необходимость оплаты стоимости права на продление заключенного договора аренды земельного участка, увеличение в 1,67 раза стоимости арендной платы в отношении земельных участков, предоставленных для строительства объектов в период свыше пределов нормативов продолжительности строительства, влекут

за собой увеличение себестоимости товара и, как следствие, значительное увеличение стоимости квадратного метра жилого помещения [11].

Сложившаяся практика идет в разрез с нормой ч. 2. ст. 40 Конституции Российской Федерации, которая определяет, что органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

Решением данной проблемы может являться определение оптимального соотношения между необходимостью сбора дополнительных денежных средств в казну муниципального образования для повышения финансово-экономической основы местного самоуправления, с одной стороны, и одной из основных социально значимых задач государства формирования рынка доступного жилья с другой.

При этом представляется необходимым Правительству Российской Федерации разработать и принять единую методику определения стоимости права аренды земельных участков, позволяющую с максимальной точностью определить стоимость права, учитывая все особенности его возникновения (продления) и объекта аренды, а законодателю закрепить в Земельном кодексе Российской Федерации основания проведения торгов на продление договоров аренды земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирных жилых домой в зависимости от причин возникновения необходимости продления договора аренды земельного участка.

1. Аканов, А. Методики определения стоимости земельных участков, на которые оформлено право бессрочного пользования или право аренды. Ключевые положения и основные проблемы [Текст] / А. Аканов // R-WAY. 2006. № 1.

2. Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (дата обращения: 16.04.2013 г.).

3. Многоквартирные дома обманутых дольщиков [Электронный ресурс]. URL: http://ur-sdelka.ru/novosti-i-publikatsii/1309/ (дата обращения: 04.09.2013 г.).

4. Нечастные собственники [Электронный ресурс]. URL: http://www.rg.ru/2013/02/14/zhilie.html (дата обращения: 01.04.2013 г.).

5. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков: Распоряжение Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. № 1102-р [Текст]// Сборник законодательных и нормативных актов РФ «Экспресс-закон». 2003. № 34.

6. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ [Текст]// Собрание Законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть I). Ст. 40.

7. О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25 февраля 2013 г. № 16-ФЗ [Текст] // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2013. № 8. Ст. 722.

8. О дополнительных мерах по реализации федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 годы: Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2005 г. № 865 [Текст] // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2006. № 6. Ст. 694.

9. О жилищном строительстве в I квартале 2013 года [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d01/85.htm (дата обращения: 04.09.2013 г.)

10. О защите конкуренции: Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ [Текст] // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2006. № 31 (часть I). Ст. 3434.

11. О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена: Закон Челябинской области от 24 апреля 2008 г. № 257-ЗО [Текст] // Южноуральская панорама. 2008. № 85.

12. По делу о проверке конституционности положений подпункта 1 пункта 2 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части первой статьи 4 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (в редакции статьи 12 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации») в связи с запросом Верховного Суда Российской Федерации и жалобой граждан М.Ш. Орлова, Х.Ф. Орлова и З.Х. Орловой: Постановление Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г. № 6-П [Текст] // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2006. № 26. Ст. 2876.

13. Строительство [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (дата обращения: 16.04.2013 г.).

14. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2011–2015 годы: Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. № 1050 [Текст] // Собрание Законодательства Российской Федерации. 2011. № 5. Ст. 739.

15. Шалыгин, Б.И. О некоторых проблемах реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и состоянии законности в сфере жилищных правоотношений» [Текст] / Б.И. Шалыгин // Жилищное право. 2008. № 7. С. 38; Иванова, Е. Земля: торг здесь неуместен! [Текст] / Е. Иванова// ЭЖ-Юрист. 2008. № 8. С. 31.

1. Akanov, A. Metodiki opredelenija stoimosti zemel'nyh uchastkov, na kotorye oformleno pravo bessrochnogo pol'zovanija ili pravo arendy. Kljuchevye polozhenija i osnovnye problemy [Tekst] / A. Akanov// R-WAY. 2006. № 1 (Russian).

2. Vvod v dejstvie zhilyh domov v Rossijskoj Federacii [Jelektronnyj resurs]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (data obrashhenija: 16.04.2013 g.) (Russian).

3. Mnogokvartirnye doma obmanutyh dol'shhikov [Jelektronnyj resurs]. URL: http://ur-sdelka.ru/novosti-i-publikatsii/1309/ (data obrashhenija: 04.09.2013 g.) (Russian).

4. Nechastnye sobstvenniki [Jelektronnyj resurs]. URL: http://www.rg.ru/2013/02/14/zhilie.html (data obrashhenija: 01.04.2013 g.) (Russian).

5. Ob utverzhdenii metodicheskih rekomendacij po opredeleniju rynochnoj stoimosti prava arendy zemel'nyh uchastkov: Rasporjazhenie Minimushhestva RF ot 10 aprelja 2003 g. № 1102-r [Tekst] // Sbornik zakonodatel'nyh i normativnyh aktov RF «Jekspress-zakon». 2003. № 34 (Russian).

6. Ob uchastii v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnyh domov i inyh ob#ektov nedvizhimosti i o vnesenii izmenenij v nekotorye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii: Federal'nyj zakon ot 30 dekabrja 2004 g. № 214-FZ [Tekst] // Sobranie Zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 2005. № 1 (chast' I). St. 40 (Russian).

7. O vnesenii izmenenija v stat'ju 2 Federal'nogo zakona «O vvedenii v dejstvie Zhilishhnogo kodeksa Rossijskoj Federacii: Federal'nyj zakon ot 25 fevralja 2013 g. № 16-FZ [Tekst] // Sobranie Zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 2013. № 8. St. 722 (Russian).

8. O dopolnitel'nyh merah po realizacii federal'noj celevoj programmy «Zhilishhe» na 2002 – 2010 gody: Postanovlenie Pravitel'stva Rossijskoj Federacii ot 31 dekabrja 2005 g. № 865 [Tekst] // Sobranie Zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 2006. № 6. St. 694 (Russian).

9. O zhilishhnom stroitel'stve v I kvartale 2013 goda [Jelektronnyj resurs]. URL: http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d01/85.htm (data obrashhenija: 04.09.2013 g.) (Russian).

10. O zashhite konkurencii: Federal'nyj zakon ot 26 ijulja 2006 g. № 135-FZ [Tekst] // Sobranie Zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 2006. № 31 (chast' I). St. 3434 (Russian).

11. O porjadke opredelenija razmera arendnoj platy, a takzhe porjadke, uslovijah i srokah vnesenija arendnoj platy za ispol'zovanie zemel'nyh uchastkov, gosudarstvennaja sobstvennost' na kotorye ne razgranichena: Zakon Cheljabinskoj oblasti ot 24 aprelja 2008 g. № 257-ZO [Tekst] // Juzhnoural'skaja panorama. 2008. № 85 (Russian).

12. Po delu o proverke konstitucionnosti polozhenij podpunkta 1 punkta 2 stat'i 2 Federal'nogo zakona «O vvedenii v dejstvie Zhilishhnogo kodeksa Rossijskoj Federacii» i chasti pervoj stat'i 4 Zakona Rossijskoj Federacii «O privatizacii zhilishhnogo fonda v Rossijskoj Federacii» (v redakcii stat'i 12 Federal'nogo zakona «O vvedenii v dejstvie Zhilishhnogo kodeksa Rossijskoj Federacii») v svjazi s zaprosom Verhovnogo Suda Rossijskoj Federacii i zhaloboj grazhdan M.Sh. Orlova, H.F. Orlova i Z.H. Orlovoj: Postanovlenie Konstitucionnogo Suda RF ot 15 ijunja 2006 g. № 6-P [Tekst] // Sobranie Zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 2006. № 26. St. 2876 (Russian).

13. Stroitel'stvo [Jelektronnyj resurs]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/# (data obrashhenija: 16.04.2013 g.) (Russian).

14. Federal'naja celevaja programma «Zhilishhe» na 2011–2015 gody: Postanovlenie Pravitel'stva RF ot 17.12.2010 g. № 1050 [Tekst] // Sobranie Zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii. 2011. № 5. St. 739 (Russian).

15. Shalygin, B.I. O nekotoryh problemah realizacii prioritetnogo nacional'nogo proekta «Dostupnoe i komfortnoe zhil'e – grazhdanam Rossii» i sostojanii zakonnosti v sfere zhilishhnyh pravootnoshenij» [Tekst] / B.I. Shalygin // Zhilishhnoe pravo. 2008. № 7. S. 38; Ivanova, E. Zemlja: torg zdes' neumesten! [Tekst] / E. Ivanova // JeZh-Jurist. 2008. № 8. S. 31 (Russian).

UDC 342

LEGAL FUNDAMENTALS AND ADMINISTRATIVE BARRIERS WHEN FORMING THE MARKET OF AFFORDABLE HOUSING

Dubrovin Oleg Vladimirovich,
South Ural State University, assistant professor of the chair of constitutional and administrative law, candidate of legal, sciences, Chelyabinsk, Russia.
E-mail: dov1974@mail.ru

Annotation
The article deals with the legal fundamentals for forming the market of affordable housing and administrative barriers for its foundation, such as imperfective methodology of tenancy evaluation, necessity to hold tenders for the right to prolong the tenancy. The author suggests his own way to solve the problem.

Key concepts:
the market of affordable housing, tenancy evaluation, tenancy prolongation.