

УДК 336.71

DOI: 10.26140/anie-2020-0904-0027

## НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ ПОЛЕ ФОРМИРОВАНИЯ ФИНАНСОВО-КРЕДИТНОГО МЕХАНИЗМА И РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОЙ СИСТЕМЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

© 2020

SPIN: 4426-8375

AuthorID: 781723

ResearcherID: AAW-7653-2020

ORCID: 0000-0002-4646-1334

ScopusID: 57210746260

**Гринько Елена Леонидовна**, кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов  
и кредита Института финансов, экономики и управления»  
*Севастопольский государственный университет*

(299053, Россия, Севастополь, улица Университетская 33, e-mail: grnk.elena@gmail.com)

**Аннотация.** Предмет. Основой формирования и эффективного функционирования ипотечного рынка является принятие целого комплекса нормативно – правовых актов, закладывающих основы ипотечных финансов. В настоящее время все аспекты развития отечественной ипотечной системы определяются особенностями экономико-правового регулирования в целом, а также нормативно-правового поля, формирующего ее финансово-кредитный механизм. Цель. Автором была поставлена цель – систематизации и критического анализа основных нормативно – правовых форм поддержки и функционирования финансово-кредитного механизма ипотечной системы Российской Федерации в современных условиях с определением проблем и разработкой направлений их решения. Методология. Применен метод теоретического обобщения, исторический, логический, структурный, системный анализ. Данное исследование является продолжением изучения правовых основ формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации, первая часть которых опубликована ранее в данном издании. Результаты. На основании всестороннего анализа нормативно-правового поля регулирования российской ипотечной системы определен основной вектор развития отечественной ипотечной системы как социально-ориентированной, при этом поддержка функционирования рыночных финансово-кредитных механизмов ипотечного кредитования может быть определена недостаточная. Область применения. Полученные результаты могут быть использованы для развития существующих элементов финансово-кредитного механизма отечественной ипотечной системы с ориентацией развития на рыночные механизмы отечественного ипотечного кредитования, обеспечения новыми инфраструктурными, организационными, а также финансовыми инструментами и технологиями развития ипотечной системы.

**Ключевые слова:** ипотека, ипотечный кредит, ипотечная система, ипотечные финансы, инфраструктурная ипотека, социальная ипотека, ипотечный механизм, нормативно-правовое регулирование, банковский ипотечный кредит, ипотечный жилищный кредит, государственная программа.

## LEGISLATIVE FIELD OF FINANCIAL AND CREDIT MECHANISM FORMATION AND REGULATION OF THE RUSSIAN FEDERATION MORTGAGE SYSTEM IN MODERN CONDITIONS

© 2020

**Grinko Elena Leonidovna**, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Finance  
and Credit Department of Finance, Economics and Management Institute  
*Sevastopol State University*

(299053, Russia, Sevastopol, Universitetskaya street 33, e-mail: grnk.elena@gmail.com)

**Abstract.** The basis for the formation and effective functioning of the mortgage market is the adoption of a whole range of regulatory and legal acts laying the foundations for mortgage finance. At present, all aspects of the development of the domestic mortgage system are determined by the specifics of economic and legal regulation in general, as well as the regulatory framework that forms its financial and credit mechanism. The author set a goal - systematization and critical analysis of the main regulatory and legal forms of support and functioning of the financial and credit mechanism of the mortgage system of the Russian Federation in modern conditions with the definition of problems and the development of directions for their solution. The method of theoretical generalization, historical, logical, structural, system analysis was applied. This study is a continuation of the study of the legal framework for the formation and regulation of the mortgage system of the Russian Federation, the first part of which was published earlier in this publication. Based on a comprehensive analysis of the regulatory framework for the regulation of the Russian mortgage system, the main vector of the development of the domestic mortgage system as socially oriented was determined, while the support for the functioning of market financial and credit mechanisms for mortgage lending is insufficient. The results obtained can be used to develop the existing elements of the financial and credit mechanism of the domestic mortgage system with a focus on the development of market mechanisms for domestic mortgage lending, providing new infrastructural, organizational, as well as financial instruments and technologies for the development of the mortgage system.

**Keywords:** mortgage, mortgage loan, mortgage system, mortgage finance, infrastructure mortgage, social mortgage, mortgage mechanism, legal regulation, bank mortgage loan, home mortgage loan, state program.

### ВВЕДЕНИЕ

*Постановка проблемы в общем виде и ее связь с важными научными и практическими задачами.* Ипотека и ипотечное кредитование по своей роли и функциональному назначению являются весомыми элементами социально-экономического развития государства и представляют значительный интерес, особенно в периоды преобразований и экономической нестабильности. Обеспечение эффективного развития ипотечной системы требует соответствующего нормативно-правового поля, определяющего экономические, организационные, финансово-кредитные, налоговые и другие элементы

ипотечного механизма. Решение дилеммы соответствия потребностей реального сектора домашних хозяйств в кредитных ресурсах, в том числе ипотечном кредитовании и возможностей ипотечного рынка их удовлетворить в условиях транзитивной экономики и мировой финансовой нестабильности продуцирует проблему формирования сбалансированного нормативно-правового обеспечения, регулирования финансово-кредитного отечественной ипотечной системы в современных условиях. Особую актуальность данный аспект приобретает в условиях необходимости развития банковского ипотечного кредитования в развивающейся рыночной

среде, финансовой турбулентности и рецессии в условиях пандемии.

*Теоретические и эмпирические основы исследования.*

Необходимо отметить, о важности системного государственного регулирования ипотечных финансов говорят многие отечественные и зарубежные специалисты в области финансов и права [1-14]. И. Разумова, в качестве основной цели государственного регулирования в системе ипотечного кредитования выделяет обеспечение системной стабильности и создание необходимых условий для развития рынка ипотечного кредитования в условиях здоровой конкуренции. При этом в качестве основных методов проведения государственной политики в развитии системы ипотечного кредитования автор выделяет методы общего регулирования и специальные методы. К числу первых автором отнесены методы денежно – кредитной и налоговой политики. Под специальными методами понимаются в совокупности методы как создающие рыночные основы развития системы ипотечного кредита, так и различные методы государственной поддержки и субсидирования [2].

Полагаем, государственное регулирование ипотечных финансов, в частности системы ипотечного кредитования, прежде всего, связано с государственными субсидиями, гарантиями, страхованием и другими мерами государственной поддержки, систематизация которых проведена в работе автора данной публикации (Гринько Е.Л. *Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2019. Том 8. №1. (26). С 138-148*). Основной целью данных мероприятий является обеспечение доступности ипотечного кредита для широкого круга в первую очередь физических лиц, а также отдельных категорий субъектов хозяйствования.

Правовые и экономические аспекты государственной политики субсидирования исследовались в трудах С. Барониной, М. Логинова, А. Саркисянца, Г. Цылиной и др. авторов.

Профессор М. Логинов подробно рассматривая систему субсидирования ипотечного кредитования, понимает под последней формы государственного содействия семьям с невысокими доходами в приобретении жилья с помощью ипотечного кредита и приводит ключевые ее разновидности с учетом зарубежного опыта: установление более низкого первоначального взноса или предоставление адресных субсидий на внесение первоначального взноса по ипотечному кредиту; применение гибких правил предоставления ипотечных кредитов и стандартов андеррайтинга; стимулирование кредитных организаций с предоставлению ипотечных кредитов семьям с низкими доходами; создание специальных организаций, реализующих отдельные программы жилищного финансирования граждан с низкими доходами [15 – 22]. При этом меры государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования автором в основном сводятся к рассмотрению их в рамках рыночной и субсидируемой систем ипотечного кредитования с более подробным исследованием последней. Ученым проведено комплексное изучение субсидированной системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации с учетом особенностей ее построения и развития [19]. В системе выделена структура, состоящая из федеральных, региональных и муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования с субсидированием приобретения жилья семьями со средними и низкими доходами, которая, по мнению автора включает:

- поддержание платежеспособного спроса населения на жилье посредством выделения бюджетных средств, предназначенных для целевой адресной поддержки лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

- предоставление финансирования из бюджетов различных уровней муниципалитетам на строительство жилья и ипотеку [20];

- субсидии гражданам на первоначальный взнос и/или субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту;

- полное или частичное государственное страхование ипотечных кредитов;

- применение более гибких правил предоставления ипотечного кредита;

- повышение доступности ипотечных кредитов путем установления гибких стандартов андеррайтинга [21];

- продажу квартир по цене строительства, с введением ограничений на минимальный срок проживания для последующей продажи квартиры;

- создание специальных организаций, реализующих отдельные программы жилищного финансирования граждан с низкими доходами;

- развитие малоэтажного строительства за счет предоставления в долгосрочную аренду земельных участков с коммуникациями и предоставления льготных ипотечных кредитов на строительство домов (коттеджей) [22].

#### МЕТОДОЛОГИЯ

*Формирование целей статьи (постановка задания).*

Изучение существующих на момент исследования источников, систематизация государственного регулирования ипотечных финансов, проведенная ранее автором в работе (Гринько Е.Л. *Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации // Азимут научных исследований: экономика и управление. 2019. Том 8. №1. (26). С 138-148*), позволяет осуществить критическую оценку нормативно-правового обеспечения финансово-кредитного механизма и регулирования российской ипотечной системы с позиции эффективности и финансирования государственной поддержки, что и было определено в качестве основной цели исследования. Характеристика основных государственных программ, источники финансирования и их результативность является предметом изучения данной научной работы автора.

*Изложение основного материала исследования с полным обоснованием полученных научных результатов.*

Правовые документы, регулирующие ипотечные финансы в Российской Федерации, разрабатываются на федеральном, региональном и местном уровнях власти. Правовые аспекты определяются также на каждом уровне субъекта с учетом различных нюансов развития региона. Банковское ипотечное кредитование в РФ регламентируется как общими для российского права нормативно-правовыми актами, так и сводом официальных документов, регулирующих деятельность банков в сфере кредитования.

В настоящее время основной государственной программой, ориентированной на поддержку ипотечного кредитования, является государственная программа Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [23], входящая в перечень государственных программ, сформированных по пяти направлениям [24]. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» включает 5 направлений реализации:

Подпрограмма 1. Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан России (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации),

Подпрограмма 2. Создание условий для обеспечения качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства граждан России (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации),

Подпрограмма 3. Обеспечение реализации государственной программы (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации),

ФЦП 4. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2015-2020 годы (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации),

ФЦП 5. Федеральная целевая программа «Повышение устойчивости жилых домов, основных объектов и систем жизнеобеспечения в сейсмических районах Российской Федерации на 2009-2018 годы» (Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации) [23].

Совокупные объемы финансирования всех направлений на первом этапе реализации с 2013 г. по текущий момент из средств федерального бюджета составляет 1 118 565, 6 млн. руб. (рисунок 1). При этом основные направления реализации государственной поддержки финансово-кредитного механизма ипотечной системы определены в подпрограмме 1 и ФЦП «Жилище», на реализацию которых предусматривается выделение 52 % и 28 % соответственно всех запланированных федеральных средств.

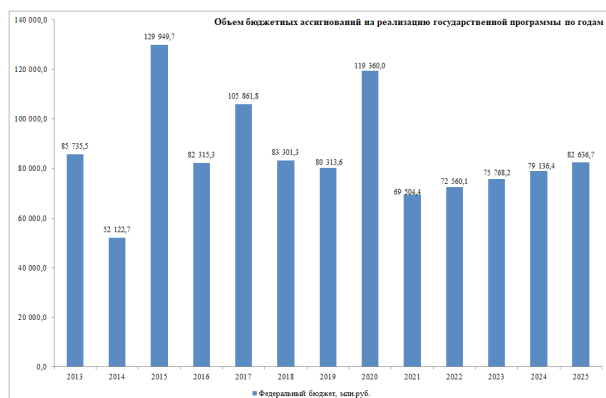


Рисунок 1 – Запланированные объемы финансирования согласно паспорту государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»\*.

\*Источник: сост.авт. на основании [23].

Данные законодательные инициативы и активность их финансирования определяют разработку банками льготных ипотечных кредитных программ. На основании действующих законодательных актов, регулирующих формы финансирования социальной ипотеки (см [22]), коммерческими банками разрабатываются собственные ипотечные кредитные программы с возможностью получения ипотечным заемщиком целевой субсидии по определенной государственной подпрограмме или ФЦП. Верификация предлагаемых банками ипотечных программ с государственной поддержкой позволило определить, на федеральном уровне и в субъектах РФ действуют семь основных подпрограмм, реализующих различные виды государственных субсидий с участием банковского ипотечного кредитования. В большинстве случаев они касаются ипотечного жилищного кредитования и относятся к социальной ипотеке или социально-ипотечному кредитованию:

- «Жильё для российской семьи»;
- «Молодая семья»;
- «Материнский капитал»;
- «Военная ипотека»;
- «Ипотечный кредит для молодого учителя, ученого»;
- «Ипотека госслужащим»;
- «Ипотека для семей с детьми».

Период реализации данных подпрограмм различен. Так «Ипотека для семей с детьми», начала вводится банками только с января 2018 г. Кроме того, в условиях сложной экономической ситуации, вызванной пандемией вируса COVID-19 в 2020 г. важной задачей стало со-

хранение положительной инерции развития ипотечного кредитования в данный момент, а также на период восстановления экономики после пандемии. Для решения задачи поддержки ипотечного кредитования и строительной отрасли в период пандемии одним из внедренных инструментов стала временная программа льготной ипотеки под 6,5 %, действие которой пока определено с 17 апреля до 1 ноября 2020 г. [25].

Средства на софинансирование социальной ипотеки предусмотрены только в тех субъектах РФ, которые включили суммы субсидий свои в бюджетные программы и подали соответствующие заявки для участия в государственных программах, финансируемых их федерального бюджета. Государственные программы, реализующие различные формы поддержки социальной ипотеки имеют важное социально - экономическое значение, как для регионов, так и для экономики в целом. Объемы выделяемых ресурсов и показатели результативности программ по Российской Федерации представлены в таблицах 1, 2 и рисунке 2.



Наиболее длительной по периоду реализации, существенной и значимой по объемам финансовой поддержки необходимо назвать Федеральную целевую программу (ФЦП) «Жилище», которая действовала до 2020 г., а фактически до 2017 года. В дальнейшем была два раза продлена: до 2015 г., и до 2020 г. Однако ее действие, а также некоторых других программ было досрочно прекращено с 1 января 2018 года в связи с принятием Постановления Правительства РФ «О реализации мероприятий федеральных целевых программ, интегрируемых в отдельные государственные программы Российской Федерации» от 12.10.2017 N 1243. При этом приостановленные Федеральные целевые программы интегрированы в единую госпрограмму. Основными подпрограммами ФЦП «Жилище» являлись (таблица 2):

- «Обеспечение жильем молодых семей» [26];
- «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры» [27];
- «Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации» [28];
- «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» [29];
- «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан» [30].

Согласно целевым индикаторам данной ФЦП источники и объемы финансирования планировались следующие:

- общий объем финансирования Программы в 2015 - 2020 годах составит 691,82 млрд. рублей, в том числе за счет средств федерального бюджета - 357,92 млрд. рублей;
- за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов - 105,31 млрд. рублей;
- за счет средств внебюджетных источников - 228,59 млрд. рублей [31].

Однако фактические показатели финансирования



утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам)»\*

Период	Комплексный индекс инвентаризации (млн руб.)	Средняя величина инвентаризации (млн руб.)	Размер субсидии на 2015 г. (руб.)	Размер субсидии на 2016 г. (руб.)	Размер субсидии на 2017 г. (руб.)	Размер субсидии на февраль 2018 г. (руб.)	Размер субсидии на 2018 г. (руб.)	Размер субсидии на 2019 г. (руб.)	Размер субсидии на 2020 г. (руб.)	Показатель (млн руб.)	Средняя величина инвентаризации (млн руб.)	Стоимость инвентаризации по состоянию на 31.12.2017 (млн руб.)	Средняя стоимость инвентаризации по состоянию на 31.12.2017 (млн руб.)	Средняя стоимость инвентаризации на 1 кв. 2018 г. (млн руб.)	Размер собственных средств в общей величине инвентаризации (млн руб.)	Доля собственных средств в общей величине инвентаризации (%)	Средняя величина инвентаризации по состоянию на 31.12.2017 (млн руб.)
2015-2017	513.714	928.710	2.113.758.611	9.186.722.152	3.610.991.503	-	-	-	-	25.675.916	50	1.475.787	3	57	547.093	37	2
2018-2020	90.721	231.961	-	-	-	75.587	382.841.385	2.922.514.566	9.524.556	61	183.066	4	73	67.050	68	3	-

*\*Источник: сост.авт. на основании [30].*

Другие кредитные программы с государственной поддержкой, реализуемые на базе АО «ДОМ.РФ», представлены на рисунке 2, таблице 3 и отражают явное преобладание финансирования по программе получения кредита (займа) по льготной ставке 6,5 % в условиях COVID-19 и действующей предварительно до 1 ноября 2020 г. Так всего за несколько месяцев сумма выданных ипотечных кредитов по данной программе составила 329 876,93 млн.руб., что превышает паспорт реализации программы ФЦП «Жилище» почти на 21 млрд.руб. и фактические объемы финансирования данной программы в 3 раза. При этом важно отметить программа государственного финансирования по льготной ставке 6,5 % единственная программа среди всех, которая напрямую не относится к социальной ипотеке и поддерживает рыночный механизм ипотечного финансирования.

Сведения о реализации мер государственной поддержки, принятых от граждан заявления на получение кредита (займа) по льготной ставке 6,5 % по состоянию на 13.08.2020

Регион	Выдано кредитов, млн руб.
Республика Татарстан	85000
Республика Башкортостан	48000
Республика Хакасия	45000
Республика Саха	40000
Республика Карелия	35000
Республика Чечня	30000
Республика Ингушетия	25000
Республика Дагестан	20000
Республика Крым	18000
Республика Марий Эл	15000
Республика Алтай	12000
Республика Бурятия	10000
Республика Саха	8000
Республика Саха	7000
Республика Саха	6000
Республика Саха	5000
Республика Саха	4000
Республика Саха	3000
Республика Саха	2000
Республика Саха	1500
Республика Саха	1000
Республика Саха	800
Республика Саха	600
Республика Саха	400
Республика Саха	300
Республика Саха	200
Республика Саха	150
Республика Саха	100
Республика Саха	80
Республика Саха	60
Республика Саха	40
Республика Саха	30
Республика Саха	20
Республика Саха	15
Республика Саха	10
Республика Саха	8
Республика Саха	6
Республика Саха	4
Республика Саха	3
Республика Саха	2
Республика Саха	1

■ Выдано кредитов, млн руб.

Рисунок 2 - Сведения о реализации различных мер государственной поддержки ипотечного кредитования на 21.08.2020 г., реализуемой АО «ДОМ.РФ»\*.

Следует также отметить, не все программы реализуются в запланированных объемах, наблюдается значительная дифференциация объемов финансирования по регионам и банкам – участникам. Наиболее значительные объемы финансовых ресурсов предусматриваются по государственной программе «Обеспечение доступ-

Как свидетельствуют данные таблицы 2, за последние два года происходит стремительное сокращение субсидирования программы, что выражается в сокращении, как суммы субсидирования, так и количества поддерживаемых кредитных заявок.

Азимут научных исследований: экономика и управление. 2020. Т. 9. № 4(33)

ным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также при реализации ФЦП «Жилище», которая с 2018 г. входит в основную госпрограмму.

Таблица 3 - Сведения о реализации различных мер государственной поддержки ипотечного кредитования на 21.08.2020 г., реализуемой АО «ДОМ.РФ»\*

Наименование	Количество заявок, шт.	Сумма финансирования, млн.руб.	Процентная ставка, %
Государственная программа льготного ипотечного кредитования под 6,5 %	466 270	329 876,93	6,5
Государственная поддержка семей с детьми	92 073	33 025,49	10,41 (средняя)

\*Источник: сост.авт. на основании [31, 32].

Все виды господдержки направлены на решение жилищного вопроса у наиболее незащищенных слоев населения, госслужащих и военных, финансовых затруднений при оплате ипотечных жилищных кредитов. Динамика показателей по различным госпрограммам позволяет сделать вывод, за относительно короткий период их функционирования подвести решение жилищного вопроса к точке перелома не удалось. Генерировать значительный рост рыночного ипотечного кредитования также затруднительно за счет сформированных механизмов господдержки, в связи с их ограниченным характером финансирования. В тоже, реализация программ государственного субсидирования ипотечного жилищного кредитования, а также финансовая поддержка государства в сфере жилищного строительства стимулирует рост банковского ипотечного кредитования. Так по данным «ДОМ.РФ» (АИЖК) реализация программы «Жилье для российской семьи» привела к дополнительно привлечению банковских ипотечных кредитов в качестве источников финансирования за весь период ее функционирования по состоянию на 01.07.2017 в сумме 10,4 млрд.руб., а за 6 месяцев 2017 г. – 1,05 млрд.руб., что составило 9 697 и 1 105 кредитов соответственно за периоды. Значительным прорывом в поддержке развития банковского ипотечного кредитования стала реализация льготного ипотечного кредитования под 6,5 %, действующей на период пандемии до 1 ноября 2020 года.

К механизмам прямой поддержки государством ипотечного кредитования, кроме рассмотренных выше относятся субсидирование системы строительных сбережений. Начиная с 2006 г. в парламенте России рассматривается предложение о введении системы премирования участников схем договорных жилищных сбережений, по аналогии с системами премирования участников аналогичных схем, которые действуют в Германии, Чехии и Австрии, а также представлены во Франции, Дании, Великобритании. В настоящее время внесен очередной проект Федерального закона № 1070471-6 «О строительных сберегательных кассах (о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов)» [37]. Вкладчикам строительных сберегательных касс проектом закона предусматривается предоставление государственной поддержки в виде начисления премии на годовой прирост строительного сберегательного вклада в размере 20% от ежегодного прироста. При этом устанавливается поощряемый прирост вклада - не более 150000 рублей, а максимальный размер государственной премии на строительный сберегательный вклад в расчете на год на одного гражданина - не более 30000 рублей. Данный способ прямой государственной помощи ипотечным заемщикам впервые появился в Германии в 1885 г. и имеет многолетний положительный опыт применения не только в странах с моделью организации ипотечной системы, основанной на контрактных стройсбережениях, но и в странах с переходным вариантом развития экономики. О чем свидетельствуют многочисленные исследования опыта применения данного механизма [38 – 40]. Уже несколько лет подобная программа существует и успешно развивается в Белоруссии и Казахстане. В Российской

Федерации такие программы действуют только в 2 регионах: Краснодарском крае и Республике Башкортостан.

## РЕЗУЛЬТАТЫ

Выводы исследования и перспективы дальнейших изысканий данного направления.

Проведенное исследование показало, в Российской Федерации активно используются практически все механизмы прямой государственной поддержки заемщиков большей частью только при ипотечном жилищном кредитовании, основанные, в основном, на механизме адресного безвозмездного субсидирования за счет средств бюджетов разных уровней с преобладанием средств, выделяемых из федерального бюджета. Несмотря на меньшие объемы субсидирования, по сравнению с предыдущими программами, по сути, из всех представленных форм государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования только военная ипотека может характеризоваться полноценным сформированным и постоянно действующим финансовым механизмом ее реализации в рамках банковской и финансовой системы государства. Большинство форм государственной поддержки финансово-кредитного механизма ипотеки имеют тенденцию к сжатию. Единственной программой государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, активно финансируемой в настоящее время, является ипотечное кредитование по льготной ставке 6,5%, пока реализуемой в период пандемии. Данная программа в условиях кризиса и дальнейшей рецессии может существенно поддержать строительную отрасль и ипотечное кредитование.

В отличие от механизмов прямой поддержки ипотечного кредитования, которые достаточно широко представлены в отечественном правовом поле, методы косвенного стимулирования развития финансово – кредитных механизмов ипотечного кредитования в РФ характеризуются ограниченным характером их применения и разработки. Существует необходимость в совершенствовании правового механизма ипотечного кредитования, в части создания и развития благоприятной среды и условий для привлечения средств с данную сферу и обеспечения максимально комфортных условий для эффективной работы всех участников ипотечного механизма.

Разработку рекомендаций по совершенствованию законодательного обеспечения финансово-кредитного механизма ипотечной системы в современных условиях целесообразно проводить после изучения результатов воздействия пандемии COVID - 19 на экономическую ситуацию в целом. Значительное падение совокупного потребления домохозяйств, сокращение валовых инвестиций привело к серьезному сокращению роста во всех секторах экономики. Рецессия, вызванная пандемией, и перспектива восстановления экономики умеренными темпами потребует в краткосрочной перспективе эффективных стабилизационных мероприятий, в том числе ипотечной сфере, долгосрочные мероприятия требуют более глубокой проработки ситуации. Данное направление составляет перспективу дальнейших исследований автора.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Логинов М.П. Система ипотечного жилищного кредитования в России: проблемы и пути решения / М.П. Логинов // Деньги и кредит. 2002. №4. С. 22 – 30.
2. Разумова И. А. Ипотечное кредитование : учебное пособие для вузов по специальности «Финансы и кредит» / И. А. Разумова. – СПб. : Питер, 2006. 208 с.
3. Лагутін В. Д. Становлення і розвиток системи іпотечного кредитування // Фінанси України. 2006. № 3. С. 75–82.
4. Довдиенко И. Ипотека: [учебно-практическое пособие] / И. Довдиенко. – М.: Изд-во РДЛ, 2002. 272 с.
5. Любунь О. С. Іпотечне кредитування: [навчальний посібник] / О. С. Любунь, К. В. Паливода, М. П. Денисенко, О. І. Кірсев, В. І. Грушко. – К.: Центр навчальної літератури, 2005. 392 с.
6. Правовые проблемы организации рынка ипотечного кредитования в России / под ред. В.С. Ема. – М.: Статут. 1999. С.79 – 81.
7. Воеводская Н.П. Жилищное кредитование // Деньги и кредит. 1996. №11. С.52 – 56.
8. Левин Ю.А. А налоговом регулировании рынка жилой недвижимости

мости // Финансы. 2009. №6. С.46 – 49.

9. Вишневецький В. П. Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід // Фінанси України. 2007. № 11. С. 43-52.

10. Леонова Е. В. Актуальность государственной поддержки ипотечного кредитования в РФ / Е.В. Леонова // Научно-методический электронный журнал «Концепт». 2017. Т. 18. С. 66–71.

11. Караваева Ю.С. Современный рынок ипотечного кредитования и проблемы его развития // Вестник НГИЭИ. 2018. № 2 (81). С. 133-147.

12. Белоусов А.П. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья // Актуальные проблемы экономики и права. 2019. Т. 13. № 1. С. 935-947.

13. Девдариани Н.В., Рубцова Е.В. Социальная функция ипотечного кредитования // Карельский научный журнал. 2019. Т. 8. № 1 (26). С. 72-75.

14. Сарбаева И.Ю. Государственные программы как инструмент реализации жилищной политики // Азимут научных исследований: педагогика и психология. 2016. Т. 5. № 3 (16). С. 349-352.

15. Логинов М.П. Стратегия развития национальной ипотеки / М. П. Логинов; Урал. акад. гос. службы. - Науч. изд. - Екатеринбург : УРАГС, 2011. 359 с.

16. Логинов, М. П. Особенности системы ипотечных услуг России: [монография] / М. П. Логинов. Екатеринбург : Изд-во УРАГС, 2009. 335с.

17. Логинов, М. П. Теория и методология ипотечного кредитования: [монография] / М. П. Логинов В. А. Татьянников. Екатеринбург : Изд-во Урал. гос. экон. ун-та, 2005. 244 с.

18. Логинов М. П. Социопотека в России: сущность, структура, особенности развития // Финансы и кредит. 2011. N 11. С. 29-35.;

19. Логинов М.П. Концепция развития ипотечного комплекса России // Финансы и кредит. 2010. №11. С.50 – 54.

20. Логинов М. П. К вопросу о бюджетной модели ипотеки в России // Деньги и кредит. 2003. № 12. С. 67-68.

21. Логинов М. П. Андеррайтинг ипотечных кредитов // Финансы и кредит. 2002. № 8. С.30 – 33.

22. Логинов М. П. Теоретические аспекты системы ипотечного жилищного кредитования в условиях России //Финансы и кредит. 2005. № 4. С.30 – 34.

23. Государственная программа «Обеспечение доступным и комфортным жильём и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»: Постановление Правительства от 30 декабря 2017 года №1710 // Режим доступа: <http://static.government.ru/media/files/1zKpVQpsF3P4LxZ0pX5382EKLzXUdtFy.pdf>

24. Об утверждении перечня государственных программ Российской Федерации: распоряжение Правительства от 11 ноября 2010 года N 1950-р // Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/902246112>

25. Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году: Постановление правительства РФ от 23 апреля 2020 г. № 566 // <http://static.government.ru/media/files/GEvoTKxqACpwNVXpAlv6VrueBHCpywRz.pdf>

26. <https://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2016/457/>

27. <https://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2016/458/>

28. <https://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2016/459/>

29. <https://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2016/460/>

30. <https://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2016/461/>

31. О реализации мероприятий федеральных целевых программ, интегрируемых в отдельные государственные программы Российской Федерации: Постановление правительства № 1242 от 12 октября 2017 г. // Режим доступа: <http://static.government.ru/media/files/4Ue0BsRwAAhG1zB00h9k3NhxuANaUiXA.pdf>

32. О Федеральной целевой программе «Жилище» на 2015 - 2020 годы: Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 // Режим доступа: <https://fcp.economy.gov.ru/cgi-bin/cis/fcp.cgi/Fcp/ViewFcp/View/2016/447/>

33. Информация о выданных (приобретенных) жилищных (ипотечных) кредитах (займах) гражданам Российской Федерации, имеющим детей и размере субсидии, предоставленной на возмещение недополученных доходов, нарастающим итогом с 2018 года по 2020 год: Информация официального сайта Министерства финансов Российской Федерации: Режим доступа: [https://minfin.gov.ru/ru/performance/GovSupport/execution\\_1711/?id\\_38=127889-informatsiya\\_ob\\_uchastii\\_kreditnykh\\_organizatsii\\_i\\_ao\\_dom.rf\\_v\\_ryealizatsii\\_pravil\\_predostavleniya\\_subsidii\\_iz\\_federalnogo\\_byudzheta\\_rossiiskim\\_k](https://minfin.gov.ru/ru/performance/GovSupport/execution_1711/?id_38=127889-informatsiya_ob_uchastii_kreditnykh_organizatsii_i_ao_dom.rf_v_ryealizatsii_pravil_predostavleniya_subsidii_iz_federalnogo_byudzheta_rossiiskim_k)

34. Сведения о реализации мер государственной поддержки семей с детьми на 21.08.2020 // Режим доступа: <https://дом.рф/mortgage/family-support/#report>

35. Сведения о реализации мер государственной принятых от граждан заявлениях на получение кредита (займа) по льготной ставке 6,5 % по состоянию на 13.08.2020 г. // Режим доступа: <https://дом.рф/mortgage/privilege-mortgage/>

36. Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выдан-

ным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам): Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2015 г. № 220 // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=215726&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.7379147204047737#0>

37. О строительных сберегательных кассах (о накоплении средств на улучшение жилищных условий и капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов): Проект Федерального закона N 1070471-6 // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=146138#04372591460978924>

38. Цылина Г.А. Ипотека: жилье в кредит / Г.А. Цылина. – М.: Экономика, 2001. 358 с.

39. Овчинников К.В. Европейский и отечественный опыт организации финансово-строительных комплексов / К.В. Овчинников // Бизнес и банки. 1995. No 18. С. 14—16.

40. Шаниюкевич И. В. Система жилищных строительных сбережений: опыт, действительность и перспективы // Вестник Белорусского государственного экономического университета. 2011. N 3. С. 31-40. Режим доступа: <http://edoc.bseu.by:8080/handle/edoc/3252>

Статья поступила в редакцию 24.08.2020

Статья принята к публикации 27.11.2020