

УДК 336.77

¹*М. В. Аликаева*, ²*Л. В. Пригода*, ¹*М. Б. Уянаева*

¹ Кабардино-Балкарский государственный университет им. Х.М. Бербекова, г. Нальчик, email: Alikal23@rambler.ru; ksanm@yandex.ru

² Майкопский государственный технологический университет, Республика Адыгея, г. Майкоп, email: lv_prigoda@mail.ru

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РФ

Ключевые слова: ипотечное жилищное кредитование, государственное регулирование, эскроу-счета, социальные проблемы, финансирование жилищного рынка, бюджетное субсидирование ипотечных кредитов.

В статье рассматривается роль государственных органов управления в системе ипотечного жилищного кредитования, основанная на анализе нормативных постановлений, государственных программ РФ, приказов президента РФ. Проанализированы три группы методов государственной поддержки рынка недвижимости, выявлены их положительные моменты. Особое внимание уделено анализу состояния российского рынка ипотечного кредитования в условиях пандемии Covid-19 и перехода финансирования жилищного строительства на новую модель с использованием эскроу-счетов который позволил обосновать меры, позволяющие обеспечить условия доступности ипотечных кредитов.

¹*M. V. Alikaeva*, ²*L. V. Prigoda*, ¹*M. B. Uyanaeva*

¹ Kabardino-Balkarian State University named after H.M. Berbekova, Nalchik, email: Alikal23@rambler.ru; ksanm@yandex.ru

² Maikop State University of Technology, Republic of Adygea, Maikop, email: lv_prigoda@mail.ru

STATE REGULATION OF THE MORTGAGE HOUSING LENDING SYSTEM IN THE RUSSIAN FEDERATION

Keywords: housing mortgage lending, government regulation, escrow accounts, social problems, housing market financing, budget subsidies for mortgage loans.

The article examines the role of government authorities in the system of mortgage lending based on the analysis of regulations, government programs of the Russian Federation, orders of the President of the Russian Federation. Three groups of methods of state support of the real estate market are analyzed, their positive aspects are revealed. Particular attention is paid to the analysis of the state of the Russian mortgage lending market in the context of the Covid 19 pandemic and the transition of housing finance to a new model using escrow accounts, which made it possible to justify measures to ensure the availability of mortgage loans.

В настоящее время развитие ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) и повышение обеспеченности населения жильем – одна из важнейших и приоритетных социально-экономических задач нашего государства. Это обусловлено тем, что развитие ИЖК направлено на формирование конкурентоспособной экономики, ее стабилизацию и модернизацию, снижение инфляционных процессов и общественной социальной напряженности вследствие повышения доступности жилья для большей части населения, стимулирование жилищного строительства, стабилизацию состояния финансового и банковского

секторов, а также активацию инвестиционных процессов на рынке капиталов. Проблема обеспечения граждан России доступным качественным жильем относится к числу государственных приоритетов.

Правовое регулирование системы ипотечного жилищного кредитования осуществляется в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ» и принимаемыми в соответствии с ними нормативными актами. На сегодняшний день особую роль среди нормативных актов занимают Постановление Правительства РФ

от 17.12.2010 № 1050 «(ред. от 18.01.2020, с изм. от 26.04.2020) «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»».

Обеспечение населения легкодоступным и удобным жильем выступает одним из главных направлений стратегии становления ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2030 г. В последние годы для Российского рынка недвижимости характерно достаточно динамичное развитие ИЖК, что обусловлено существенной государственной поддержкой основных участников ипотечного кредитования.

Цель исследования

Основные направления современной государственной жилищной политики ориентированы на настоящий момент на формирование механизмов, повышающих доступность приобретения жилья в собственность. Эти направления реализуются посредством государственных жилищных сертификатов, субсидирования расходов граждан на приобретение жилья или обслуживание ипотечных жилищных займов путем непосредственного предоставления квартир, развития долевого строительства и других инструментов. Действенная реализация данных направлений невозможна без активного вмешательства государства в систему регулирования ИЖК, что обусловило цель исследования. Основная цель работы – исследовать методы государственного регулирования рынка недвижимости, направленные на решение жилищных проблем населения, социальных проблем отдельных слоев населения, а также позволяющие субсидировать процентные ставки по ипотечным кредитам, сформировать современный рыночный механизм финансирования рынка недвижимости, повысить доступность ИЖК для населения, использовать механизм проектного финансирования с использованием эскроу-счетов.

Материал и методы

В процессе исследования использовались концепции и положения, со-

державшиеся в фундаментальных научных трудах, материалы и факты, нашедшие отражения в нормативно-правовых актах, регулирующих систему ИЖК в РФ, эмпирической базой послужили материалы АО «ДОМ.РФ», информационно-аналитического портала «РУСИПОТЕКА». В работе использовались диалектико-материалистический метод, методы сравнительного, статистического и системного анализа.

Результаты исследования и их обсуждение

На современном этапе развития национальной экономики важной задачей выступает повышение уровня и качества жизни населения. При этом наиболее значимым вектором выступает формирование ликвидного рынка недвижимости, позволяющего удовлетворить потребности граждан в жилье, а также улучшить жилищно-бытовые условия. Необходимо отметить, что, являясь составным элементом национального богатства и существенным источником пополнения государственного бюджета, жилье обладает определенной особенностью: оно является благом длительного пользования, имеющим достаточно высокую стоимость и длительный цикл воспроизводства. ИЖК выступает одним из институтов развития социально-экономических процессов государства, эффективность которого определяется стабильностью притока и рациональностью использования долгосрочных финансовых ресурсов. Анализ становления и развития жилищного рынка в России позволил сделать вывод, что в период с 1920 г. по 1990 г. для решения данного вопроса использовался механизм государственной поддержки, на основе прямого государственного финансирования строительства жилья за счет бюджетных средств [10]. В условиях рыночной экономики наблюдается сокращение объемов жилищного финансирования, и государство активизирует использование механизма государственной поддержки. Современная государственная политика, направленная на решение жилищных вопросов граждан, предусматривает концентрацию усилий и средств, обе-

спечающих развитие долгосрочного ипотечного жилищного кредитования.

Одним из институтов развития жилищной сферы в настоящее время выступает «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (в настоящее время АО «ДОМ.РФ»), единственным акционером которого выступает государство. Как показала практика, именно при организации Агентства проявилось достаточно значимое, целенаправленное участие государства в формировании системы ипотечного кредитования, заключающееся в формировании правовой и нормативной базы, обеспечивающей взаимодействие всех участников процесса ипотечного кредитования и, в первую очередь, в его финансировании. Основными задачами Агентства являются формирование рынка долгосрочных ипотечных кредитов, предоставляемых банками населению на цели решения жилищных проблем, и рефинансирование ипотечных кредитов для обеспечения банков кредитными ресурсами.

В частности, в целях поддержания ликвидности коммерческих банков АО «ДОМ.РФ» выкупались заложенные по выданным ипотечным кредитам, на данные цели из бюджета было предоставлено более 80 млрд руб. [12]. Кроме того, для поддержки неплатежеспособных заемщиков была разработана и реализована система реструктуризации задолженности, предлагались и другие меры.

В 2020 г. рынки жилья и ипотеки столкнулись с серьезными вызовами. Конец февраля – начало марта 2020 г. охарактеризовались новым скачком глобальной турбулентности, который был связан с пандемией коронавируса и ее социально-экономическими последствиями, обвалом глобальных финансовых рынков, падением мировых цен на нефть из-за срыва сделки ОПЕК+. Эти шоки с высокой вероятностью обусловили замедление роста российской экономики и оказали негативное воздействие на динамику реальных доходов населения.

Наиболее значимым событием на рынке ипотечного кредитования в 2020 г. стало завершение перехода на механизм проектного финансирования с использованием эскроу-счетов, обеспечивающий защиту от рискованных вложений,

полную государственную гарантию для граждан, вкладывающих свои деньги в жилье на стадии строительства. Снижение ставок на кредитном рынке и реализация государственных льготных программ на покупку жилья в новостройках привели к росту спроса на рынке недвижимости. За 2020 г. российские банки значительно нарастили объемы предоставления ипотечных кредитов, превысив рекордные показатели, ранее зафиксированные в 2018 г.

Пандемия коронавируса привела к спаду деловой активности. Однако для рынка ИЖК 2020 г. стал рекордным. В настоящее время в России наблюдается рост объемов ипотечного кредитования, что свидетельствует об активном привлечении финансовых ресурсов в данную сферу. Уровень развития ипотечного жилищного кредитования оценивается мировым сообществом по его доле в валовом внутреннем продукте. В таблице 1 представлена динамика изменения объемов ИЖК и его доля в ВВП России. Данные, представленные в таблице 1 позволяют сделать вывод о росте объемов ипотечного кредитования и увеличении его доли в объеме ВВП.

В 2020 г. объем предоставленных ИЖК достиг 4,3 трлн. руб. Относительно 2018 г. который вошел в историю рынка ипотеки как рекордный объем выданных кредитов увеличился на 42,6% (табл.1). Относительно уровня 2019 г. прирост составил 50,8%

Как известно, в мировом сообществе оценка уровня развития ИЖК проводится на основе доли ипотечных кредитов в ВВП. Необходимо отметить, что несмотря на снижение уровня ВВП в 2020 г., обусловленное ограничительными мерами, направленными на борьбу с пандемией коронавируса, и падением мирового спроса на энергоресурсы доля ипотечных кредитов возросла и составила 4,03 % (табл.1)

Как показывают итоги в 2020 г. рынок ИЖК показал более высокие результаты, чем в рекордном 2018 г. Так кредитными организациями в 2020 г. было выдано 1,71 млн ипотечных кредитов, относительно 2019 г. (1,27 млн кредитов) прирост составил 34,6%, а относительно рекордного 2018 г. (1,47 млн кредитов) – 16,3% (рис.1).

Таблица 1

Динамика роста объемов ИЖК и его доли в ВВП России [11;12;13]

год	Объем выданных ипотечных кредитов		Объем валового внутреннего продукта		Доля ипотечных кредитов в ВВП, %
	трлн. руб.	Темп изм. к предыдущему году, %	трлн. руб.	Темп изм. к предыдущему году, %	
2014	1,75	-	79,03	-	2,2
2015	1,15	65,5	83,08	105,1	1,4
2016	1,47	128,4	85,61	103,0	1,7
2017	2,02	135,3	91,84	107,3	2,2
2018	3,01	148,8	104,63	113,9	2,9
2019	2,85	94,5	110,05	105,2	2,6
2020	4,3	150,8	106,61	96,9	4,03



Рис. 1. Динамика числа выданных кредитов, объёма выданных кредитов и объёма задолженности по ИЖК [11;12;13]

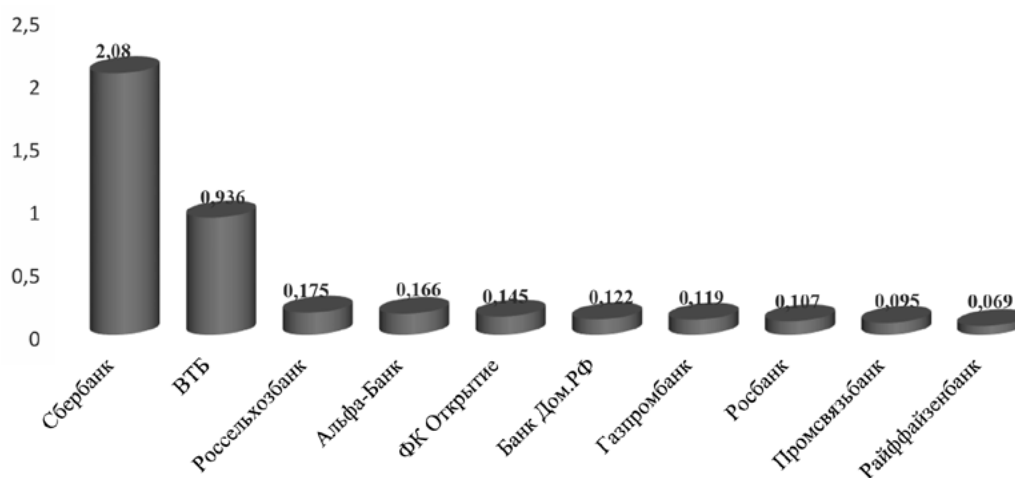


Рис. 2. Десятка лидеров рынка ИЖК по объему выданных ИЖК, млрд. руб. [13]

По итогам 2020 г. общий объем задолженности граждан по ипотечным кредитам превысил 9 трлн руб. Годовой прирост задолженности по кредитам составил 21,4% (в 2019 г. данный показатель составил 17,1%, в 2018 г. – 23,9%). Одним из факторов роста ипотечного рынка является рефинансирование кредитов, доля которого в общем объеме ипотечного кредитования на конец 2020 г. составила 13,7% (в 2019 г. объемы рефинансирования составляли 6,8%) [13]. Основным методом рефинансирования ипотечных кредитов выступает секьюритизация, представляющая собой финансовую операцию, предусматривающую трансформацию ипотечных активов в рыночные ценные бумаги, обеспеченные поступлением денежных средств от исходных активов, т. е. происходит превращение малоликвидного, не обращающегося на рынке имущества в форму финансовых инструментов денежного рынка, или рынка капиталов. Секьюритизационные сделки охватывают кредиты, обладающие стандартными характеристиками сроков погашения, величиной кредита, видом гарантий и т.д. Ее участниками являются различные финансовые институты, действия которых должны быть согласованы и скоординированы [8]. Как показала практика ипотечное кредитование остается самым благополучным сегментом кредитования физических лиц – просроченная задолженность находится здесь на стабильно низком уровне: на конец года ее доля составила всего 0,8% (на конец 2019 г. уровень просрочки равнялся 0,9%, на конец 2018 г. – 1,0%) [12].

На рисунке 2 представлена десятка лидеров рынка ипотечного кредитования по итогам 2020 г. Согласно данным рис.2 тройку лидера возглавляет Сбербанк, на долю которого приходится более 50% выданных ипотечных кредитов, ВТБ занимает второе место с удельным весом 24%. Необходимо отметить, что Банк «Дом РФ» занимает лишь шестое место. Аутсайдером группы лидеров выступает Райффайзенбанк.

Снижение рыночных процентных ставок и запуск льготной программы «6,5%» позволило в 2020 г. достичь рекордных показателей в развитии ипотечного рынка. Благодаря действию цело-

го ряда льготных ипотечных программ («6,5%», «семейная ипотека», «дальневосточная ипотека») уровень ставок по кредитам на первичном рынке (жилье в новостройках) незначительно ниже, чем на вторичном рынке (готовое жилье). Однако основной рост ипотечного кредитования по-прежнему во многом обеспечивается высоким спросом на вторичном рынке: в общем объеме ИЖК 71,7% всех выдач приходится на покупку готового жилья. Первоначально госпрограмма льготной ипотеки должна была действовать до 1 ноября 2020 г., но в конце октября она была продлена до 1 июля 2021 г.

Ипотечное кредитование оказалось менее подвержено шокам пандемии (реструктурировано 3,1% задолженности), в том числе благодаря своевременному запуску государственной программы по субсидированию процентной ставки до 6,5% годовых.

Снижение ипотечных ставок как за счет смягчения денежно кредитной политики Банка России, так и в результате запуска льготных программ стимулировало спрос на жилье и ипотеку. При этом беспрецедентный рост ипотечного кредитования не привел к образованию на этом рынке «пузыря» – ипотечное кредитование остается наиболее качественным сегментом рынка кредитования физических лиц. Однако в условиях рекордного расширения рынка недвижимости (прирост за 2020 г. средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке на 16,2%) и падения реальных располагаемых доходов населения (за 2020 г. – на 3,5%) потенциально угроза ипотечного «пузыря» существует [7].

Форсированный рост объемов ипотечного кредитования в ситуации экономической и социально-политической турбулентности увеличивает риски кризиса на рынке жилья, так же, как и кредитные риски. Опыт многих стран показывает, что первоначальный эффект от повышения доступности ипотечного финансирования за счет снижения уровня процентных ставок в конечном итоге часто приводит к обратному эффекту: снижению ценовой доступности жилья. В связи с этим главной макроэкономической задачей, способствующей увеличе-

нию доступности жилья, должно стать обеспечение высокого и устойчивого роста реальных доходов населения, сопоставимого с ростом цен на жилье.

Макроэкономический шок, вызванный пандемией Covid-19, затронул большую часть отраслей национальной экономики, и строительная отрасль не стала исключением. Три месяца жестких ограничительных мер в течение первой волны коронавирусной пандемии успели причинить отрасли ряд структурных проблем. В целом, на основе опыта предшествующих кризисов, становится ясно, что на восстановление потребуется не менее двух лет и существенные государственные меры в виде субсидий и фискальной поддержки. На сегодняшний день проделана большая работа государства по преодолению последствий кризиса, и строительные компании положительно оценивают уже принятые меры поддержки в сфере строительства. Наибольшее положительное влияние застройщики отмечают от введения льготной ипотечной программы по ставке в размере 6,5%. Также в топ-5 мер государственной поддержки с положительным влиянием на отрасль входит предоставление государственной гарантии госкорпорации ДОМ.РФ для приобретения жилья у застройщиков, что также связано с ожиданиями компаний сжатия спроса на жилье со стороны населения – около 14% по итогам 2020 года [12].

Несмотря на реализацию антикризисных мер, переход финансирования жилищного строительства на новую модель, обеспечивающую полную государственную гарантию для граждан, вкладывающих свои деньги в жилье на стадии строительства, фактически состоялся. В декабре 2020 г. объем жилья, строящегося с использованием счетов эскроу, превысил объем жилья, строящегося по старым правилам. Переход жилищного строительства на проектное финансирование позволил избежать проблемы обманутых дольщиков даже в самые тяжелые месяцы периода самоизоляции, когда строительство и продажи жилья во многих регионах России фактически остановились. В итоге с начала реформы ни разу не было зафиксировано проблемных ситуаций с использованием счетов эскроу.

В начале ноября 2020 г. вступил в силу Федеральный закон от 09.11.2020 г. № 368-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации», который позволил урегулировать важнейший вопрос налогообложения для застройщиков долевого строительства, а именно возможность признания средств на эскроу-счетах целевым финансированием [1]. Это позволит большинству застройщиков исключать из налоговой базы средства, поступившие на счета эскроу, оплачивая налог только за величину превышения средств, полученных от дольщика, над затратами по строительству объекта долевого строительства, переданного этому дольщику по акту.

Схема проектного финансирования, на которую отрасль была официально переведена с 1 июля 2019 г. распространяется быстрыми темпами.

Несмотря на положительную динамику рынка и относительно высокое качество совокупного кредитного портфеля, в конце 2020 г. проявился и ряд нежелательных эффектов, в частности рост стоимости жилья (за первые девять месяцев 2020 г. – на 10,5%), что существенно выше уровня инфляции. Ситуация осложняется и в связи с сокращением доходов населения. В результате в значительной степени нивелируется выгода для заемщиков от более низких ставок.

Проведенное исследование показало, что объем ИЖК имеет тенденцию к росту. Это обуславливает необходимость государственного регулирования данных процессов. В настоящее время планирование и прогнозирование в области ипотечного кредитования и жилищного строительства на федеральном уровне осуществляются Правительством Российской Федерации в лице Министерства экономического развития РФ, Министерства регионального развития РФ (Минрегион России), Министерства финансов РФ, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ (Минстрой России), Центрального банка РФ. Существенная роль отводится АО «ДОМ.РФ» (до марта 2018 – «Агентство ипотечного жилищного кредитования»), которое занимается комплексным исследованием рынка жилья

и ИЖК, включая изучение международного опыта в данной сфере. Основными задачами данных структур выступают отслеживание динамики ключевых показателей, активности основных участников, прогнозирование развития российского рынка в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективе, а также формирование финансовых планов, конкретизирующих программные перспективные документы.

В современных условиях государство активно влияет на развитие рынка недвижимости, так как государственная поддержка этого рынка не только способствует достижению важнейшей социальной задачи, а именно обеспечению жильем широких слоев населения, но также стимулирует развитие целого ряда отраслей и секторов народного хозяйства: строительной отрасли, банковского сектора (за счет расширения ипотечного кредитования), фондового рынка страны (в виде эмиссии и обращения ипотечных ценных бумаг). Не случайно в своем Послании Федеральному собранию в 2019 году Президент РФ В. В. Путин поставил решение жилищной проблемы на четвертое место: «Четвертое. Правительству и Центральному Банку нужно последовательно выдерживать линию на снижение ставок по ипотеке до 9 %, а затем – до 8 % и ниже»[6].

Существующие методы государственной поддержки рынка недвижимости можно разделить на три группы. Первую группу образуют методы, основное предназначение которых состоит в решении социальной задачи, а именно в улучшении жилищных условий отдельных, как правило, социально незащищенных категорий граждан. Общая суть методов, включенных в первую группу, состоит в снижении затрат на приобретение жилья данной категорией граждан. Снижение затрат на приобретение жилья достигается за счет бюджетного субсидирования расходов на его покупку или строительство. Так как первоочередной целью господдержки является решение социальных проблем отдельных слоев населения, а не стимулирование развития строительной отрасли, то бюджетные субсидии предоставляются независимо от того, на каком рынке приобретается жилье – первичном или вторичном.

Еще одним примером методов, входящих в первую группу, являются меры по обеспечению граждан жильем, право на получение которого удостоверяется государственным жилищным сертификатом. Социальной группой, на которую направлена данная мера, являются военнослужащие, подлежащие увольнению с военной службы; граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк»; граждане, признанные в установленном порядке вынужденными переселенцами и т.д.

Вторую группу образуют методы субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам, взятым отдельными категориями граждан. Главный отличительный признак данного метода заключается в том, что бюджетная поддержка в виде субсидирования процентов по ипотеке предоставляется достаточно узкой целевой группе населения.

Примером подобного рода методов является предоставление бюджетных субсидий по ипотечному жилищному кредитованию семьям, в которых после 1 января 2018 года родился второй, третий или последующий ребенок. Семьи, в которых с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года родился второй ребенок, имеют право на субсидирование процентной ставки по ипотечному кредиту. За счет бюджетных средств погашаются проценты сверх 6% годовых. Срок предоставления субсидии составляет три года. При рождении в семье третьего или последующего ребенка предполагается льготное субсидирование кредита сроком в 5 лет.

Основным методом поддержки со стороны государства строительной отрасли является метод субсидирования процентных ставок по ипотечным кредитам. Данный метод выделяют три отличительных признака.

Во-первых, бюджетное субсидирование ипотечных кредитов становится доступным не только для узкоцелевой группы граждан, а для широких слоев населения. В рамках данной меры господдержки ипотечных кредитов по отношению к заемщикам не устанавливается никаких профессиональных, имущественных и тому подобное ограничений (рождение детей, служба в армии и т.д.). Это позволяет уве-

личить спрос населения на жилье в объеме, достаточном для поддержки строительной отрасли. Во-вторых, субсидируется приобретение жилья по ипотеке только на первичном рынке. Как следствие, спрос граждан на жилье перетекает со вторичного на первичный рынок. Возрастающий спрос на строящиеся жилые дома оказывает существенную поддержку строительной отрасли. В-третьих, так как субсидии по ипотеке становятся доступными для большого количества граждан, то подобная мера поддержки строительной отрасли связана со значительными бюджетными расходами.

Наконец, третью группу методов господдержки рынка недвижимости составляют методы, цель которых состоит в создании современного рыночного механизма финансирования рынка недвижимости. Непосредственными выгодополучателями данных мер государственной поддержки становятся банки, занимающиеся ипотечным кредитованием, и участники фондового рынка, связанные с операциями с ипотечными ценными бумагами. В качестве примера подобного рода мер можно привести рефинансирование со стороны Центрального банка ипотечных кредитов, выданных кредитными организациями конечным заемщикам на приобретение или строительство жилья.

Решение жилищных проблем отдельных категорий граждан за счет бюджетных средств предполагает рост перераспределительных процессов в экономике. Государство может себе позволить забирать больше средств у одних категорий граждан в пользу других категорий только тогда, когда доходы граждан растут. Следовательно, меры господдержки рынка недвижимости, объединенные в первую группу, наиболее эффективны в условиях экономического подъема. И наоборот, меры второй группы, заключающиеся в бюджетной поддержке строительной отрасли, наиболее эффективны в фазе экономической депрессии, так как строительная отрасль обладает значительным мультипликативным эффектом и, по сути, становится тем локомотивом, который способен вытащить за собой из кризиса всю экономику. Направляя бюджетное финансирование в строительную отрасль, государство тем самым создает дополнительные рабочие места не только в строительной индустрии, но и в смеж-

ных со строительством отраслях. В результате возрастает совокупный спрос. Вслед за ним начинает расти совокупное предложение. Экономика начинает преодолевать стадию депрессии. Меры третьей группы носят скорее институциональный, а не антициклический характер. Кроме того, эти меры предполагают выделение значительных бюджетных средств не на постоянной или периодической основе, а одномоментно, разово. Поэтому включенные в третью группу меры господдержки рынка недвижимости могут использоваться во всех фазах экономического цикла.

Основными перспективами развития данной системы является: создание более усовершенствованной правовой базы, снижение процентных ставок, уменьшение первоначального взноса, создание вторичного рынка ипотечных ценных бумаг, защита прав участников рынка ипотечного кредитования, строительство жилья эконом класса, уменьшение роста цен на жилье.

Выводы

В настоящее время ипотечное жилищное кредитование в России только зарождается, но в дальнейшем оно должно стать основным механизмом приобретения жилья гражданами. И роль государства состоит в том, чтобы отрегулировать все механизмы работы данной системы и создать необходимые условия для повышения доступности жилья основной массе населения РФ. Переход на механизм проектного финансирования позволит защитить от рискованных вложений, жилищный сектор получит надежную схему финансирования, которая страхует покупателя, а добросовестные застройщики будут избавлены от необходимости делиться прибылью, чтобы оплатить последствия работы непрофессионалов.

Переход на проектное финансирование и использование счетов эскроу позволит обеспечить более четкую организацию процесса распределения, формирования и использования всех финансовых потоков, аккумулирующих финансовые ресурсы государственных и коммерческих структур, а также средства населения, инвестируемые в сферу ипотечного жилищного кредитования и жилищное строительство.

Библиографический список

1. Федеральный закон «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» от 09.11.2020 N 368-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_367150/ (дата обращения: 11.04.2021г.).
2. Федеральный закон от 16.07.1998 г. (с изменениями на 03.04.2020 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)». [Электронный ресурс]. URL: <http://docs.cntd.ru/document/901712928> (дата обращения 21.04.2020).
3. Указ Президента РФ от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [Электронный ресурс]. URL: <http://base.garant.ru/70170944/> (дата обращения 12.03.2021)
4. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 (ред. от 18.01.2020, с изм. от 26.04.2020) «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»». [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109742/ (дата обращения 30.04.2021).
5. Постановление Правительства РФ от 11.01.2000 № 28 (ред. от 08.05.2002) «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации» (вместе с «Концепцией развития системы ипотечного жилищного кредитования в РФ», «Планом подготовки проектов нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы ипотечного жилищного кредитования в РФ») [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_25763/
6. Послание Президента РФ Федеральному Собранию от 20.02.2019 «Послание Президента Федеральному Собранию» [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_318543/#dst0/ (дата обращения 30.03.2021).
7. Зубов С.А. Ипотечное кредитование в 2020 г. // Экономическое развитие России. Москва. 2021. Т. 28. № 2. Стр. 51-54, Доступно на ССРН: <https://ssrn.com/abstract=3798067>
8. Корень А.В., Доброва В.С. Проблемы и перспективы развития рынка ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс] // АНИ: экономика и управление. 2017. Т. 6. № 1(18). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-perspektivy-razvitiya-rynka-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossi> (дата обращения 21.04.2021).
9. Коростелева Т.С. Развитие системы ипотечного кредитования как инструмента решения жилищной проблемы // Финансы и кредит. 2012. № 9. – С. 53-62
10. Савруков А.Н. Методы эффективного государственного регулирования системы ипотечного жилищного кредитования // финансы и кредит. – 2012. – №6
11. Сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <http://www.gks.ru/> (дата обращения: 15.04.2021).
12. Сайт Агентства по ипотечному жилищному кредитованию «ДОМ.РФ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.ahml.ru> (дата обращения: 11.04.2021).
13. Сайт аналитического центра Русипотека [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: http://rusipoteka.ru/ipoteka_v_rossii/ipoteka_statistika/ (дата обращения: 02.05.2021).