

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет экономический  
Кафедра экономической теории и государственного управления  
Направление подготовки 38.03.04 – Государственное и муниципальное  
управление

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ  
Зам. зав. кафедрой  
\_\_\_\_\_ В.В. Лазарева  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

на тему: Управление ипотечным кредитованием в регионе (на примере Амурской области)

Исполнитель  
студент группы 973-об

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

Е.В. Молчанская

Руководитель  
доцент, к.э.н.

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

А.В. Плешивцев

Нормоконтроль  
ст. преподаватель

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

Л.Н. Михайленко

Благовещенск 2023

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУ ВО «АмГУ»)**

Факультет Экономический

Кафедра Экономической теории и государственного управления

УТВЕРЖДАЮ

Зам. зав. кафедрой

\_\_\_\_\_ В.В. Лазарева  
подпись И.О.Фамилия

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023 г.

**З А Д А Н И Е**

К выпускной квалификационной работе студента Молчанская Елизавета Витальевна

1. Тема выпускной квалификационной работы Управление ипотечным кредитованием в регионе (на примере Амурской области) \_\_\_\_\_

(утверждена приказом от 05.04.2023 № 811-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы «09» июня 2023

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: нормативно-правовые акты, статистические данные, научные статьи, учебная литература.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): Теоретические аспекты ипотечного кредитования. Практика управления ипотечным кредитованием в Амурской области

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) \_\_\_\_\_

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) \_\_\_\_\_

7. Дата выдачи задания 20.04.2023.

Руководитель выпускной квалификационной работы: \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023

(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 53 с., 5 таблиц, 8 рисунков, 58 источников.

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ, ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ,  
ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ, КРЕДИТОВАНИЕ, ФИНАНСОВЫЙ  
РЫНОК, РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

В настоящее время рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации рассматривается как процедура, позволяющая решить проблему жилищной обеспеченности населения, таким образом, изучение такого явления как ипотека в настоящее время является особо актуальным.

Целью работы является изучение ипотечного кредитования в экономике региона как эффективного инструмента в ее управлении.

Объектом исследования выступает система ипотечного кредитования в экономике региона.

Предметом исследования является ипотечное кредитование как инструмент управления экономикой региона.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретические аспекты ипотечного кредитования	8
1.1 Ипотечное кредитование: содержание и сущность	8
1.2 Управление ипотечным кредитованием	14
1.3 Правовая основа ипотечного кредитования	19
2 Практика управления ипотечным кредитованием в Амурской области	26
2.1 Анализ ипотечного кредитования Амурской области	26
2.2 Управление ипотечным кредитованием в Амурской области	30
2.3 Проблемы в развитии ипотечного кредитования Амурской области и направления стимулирования его роста	37
Заключение	44
Библиографический список	47

## ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях развития рыночных отношений действует достаточно большое количество финансовых инструментариев, схем и моделей. Одним из наиболее популярных и доступных инструментов по решению проблемы приобретения жилья сегодня является ипотека или так называемое ипотечное кредитование.

В современных условиях ипотечное кредитование занимает одну из ключевых позиций в социальной политике, а именно — обеспечения населения доступным жильём, решения жилищных проблем различных социальных групп населения. Одновременно с этим ипотечное кредитование выступает и инструментом, формирующим предпосылки роста строительной отрасли и активизации кредитования компаний жилищного строительства, повышения финансовой устойчивости застройщиков, развития банковского сектора и экономики в целом.

В настоящее время рынок ипотечного кредитования в Российской Федерации рассматривается как процедура, позволяющая решить проблему жилищной обеспеченности населения, таким образом, изучение такого явления как ипотека в настоящее время является особо актуальным.

Российские банки уделяют огромное внимание ипотечному кредитованию, в связи с тем, что ипотека является основным фактором развития банковской деятельности. Однако, экономическая нестабильность создает условия необходимости постоянной корректировки условий ипотечного кредитования, что обуславливает важность постоянного контроля данного сегмента рынка.

Для изыскания дополнительных источников финансирования жилищного строительства в регионе делаются попытки привлечения средств населения, где одним из эффективных рыночных механизмов жилищного финансирования является ипотека.

Ипотечное кредитование - один из самых эффективных способов привлечения инвестиций в жилищную сферу. Именно ипотека позволяет

согласовывать интересы населения - в улучшении жилищных условий, банков - в эффективной работе, строительный комплекс - в ритмичной загрузке производства и государства, заинтересованного в экономическом росте, которому будет способствовать широкое распространения ипотечного кредитования населения.

Опыт многих зарубежных стран свидетельствует о том, что при правильной организации и ведении взвешенной государственной политики ипотека постепенно трансформируется в самофинансируемую систему, которая обеспечивает и в значительной степени определяет функционирование рынка жилья. При этом за счет резкого расширения платежеспособного спроса со стороны населения активизируется новое строительство, увеличивается выпуск строительных материалов, специализированной техники, появляются новые улучшенные архитектурные проекты, происходит ускоренное развитие многих смежных отраслей экономики.

Все вышесказанное подтверждает актуальность и практическую значимость темы данной научной работы.

Целью работы является изучение ипотечного кредитования в экономике региона как эффективного инструмента в ее управлении.

Из названной цели вытекают следующие задачи:

- 1) изучить теоретические аспекты ипотечного кредитования;
- 2) провести анализ практики ипотечного кредитования в Амурской области;
- 3) предложить направления совершенствования ипотечного кредитования в Амурской области.

Объектом исследования выступает система ипотечного кредитования в экономике региона.

Предметом исследования является ипотечное кредитование как инструмент управления экономикой региона.

В условиях сокращения бюджетного финансирования строительства и обеспечения населения жильем, основным источником средств для

приобретения жилья становятся собственными средствами населения, а также кредиты банков, как это происходит в большинстве экономически развитых стран мира. В этих условиях объективно возникает потребность в долгосрочных кредитах населению на жилищное строительство, минимально подверженных воздействию инфляции и максимально обеспеченных своевременным возвратом. Именно этим требованиям отвечает ипотечный кредит, обеспеченный залогом товарно-материальных ценностей.

Теоретической и методологической основой исследования явились концептуальные положения, представленные в классических и современных работах зарубежных и российских ученых-экономистов, материалы научно-практических конференций, законодательные и нормативные акты Российской Федерации, а также статистические издания.

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

## 1.1 Ипотечное кредитование: содержание и сущность

В политике финансовой поддержки, направленной на преодоление экономического кризиса, важное значение придается ипотеке, представляющей собой важнейший фактор социально-экономического развития страны.

Основой функционирования ипотечного рынка является система организованных на определенных принципах и правовых нормах экономических отношений, возникающих в процессе покупки и продажи финансовых обязательств. Термин «ипотека» впервые выступил в качестве обозначения ответственности заемщика перед кредитором, в качестве обеспечения которого выступала земля в начале VI века в Греции.

И. Т. Балабанов дает следующее определение ипотеки «Ипотека – это кредит, полученный под залог недвижимости». Автор отождествляет кредит и ипотеку, что является весьма спорным моментом, поскольку эти понятия являются неоднородными экономическими категориями.

Ипотека представляет собой залог недвижимого имущества. Чаще всего в качестве залога принимается покупаемое жильё. В отечественной практике используются различные схемы ипотечного кредитования.

Ипотечный кредит – как форма долгосрочной ссуды, которая предоставляется банковской организацией под залог недвижимого имущества. Таким образом, ипотечное жилищное кредитование дает возможность заемщику, получить жильё для личных целей, при этом внося относительно небольшой первоначальный взнос, по сравнению с полной стоимостью данного жилья.

На данный момент ипотечный кредит представляет собой: обязательство, которое обеспечивается залогом недвижимого имущества (объекта, непосредственно связанного с землей); долгосрочный кредит, предоставляемый на приобретение строительство недвижимости, приобретение земли под строительство под залог этой недвижимости<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Данилов, А.И. Инвестиционный менеджмент: учебное пособие – М.: Дашков и К, 2019. С. 92.



Ипотечные кредиты классифицируются по различным признакам (таблица 1)<sup>2</sup>.

Таблица 1 – Классификация ипотечных кредитов

Признак классификации	Вид ипотечного кредита
По объекту недвижимости	земельные участки
	предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности
	жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат
	дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения
	воздушные, морские суда, суда каботажного плавания и космические объекты
	объекты незавершенного строительства
По целям кредитования	приобретение готового жилья в многоквартирном доме либо отдельного дома на одну или несколько семей в качестве основного или дополнительного места жительства
	приобретение дома для сезонного проживания, дачи, садовых домиков с участками земли; приобретение земельного участка под застройку
	на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилья, домов сезонного проживания, на инженерное обустройство земельного участка (прокладку коммуникационных сетей)
	строительство и приобретение готового жилья с целью инвестиций
По виду заемщиков	кредиты, предоставляемые застройщикам и строителям
	кредиты, предоставляемые непосредственно будущему владельцу жилья

Ипотека характеризуется следующими отличительными чертами<sup>3</sup>:

1) ипотека, как и всякий залог, - это способ обеспечения надлежащего исполнения другого (основного) обязательства - займа или кредитного договора, договора аренды и т. д. Следовательно, ипотека базируется на основном обязательстве, так как без него она теряет смысл;

2) в качестве предмета ипотеки всегда выступает недвижимость. К недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано: предприятия, жилые дома, другие здания, сооружения;

<sup>2</sup> Резвухина, О. Ю. Современные модели ипотечного кредитования и возможность их применения в России. // Экономика и бизнес: теория и практика. № 4–3. 2019. С. 133–137.

<sup>3</sup> Сейткасимова Г.С., Деньги, кредит банки: учебник - Алматы; Экономика, 1999. С. 39.

3) предмет ипотеки всегда находится во владении должника. Он же остается собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества, но лишается права распоряжения им, по крайней мере без согласия кредитора, на время залогового периода<sup>4</sup>;

4) договор кредитора и должника об установлении ипотеки оформляется специальным документом - закладной, которая сопровождается нотариальным удостоверением и государственной регистрацией;

5) при значительном превышении стоимости залога над суммой выданного кредита ипотека дает возможность получить дополнительные ипотечные ссуды под залог того же имущества (вторая, третья ипотека). Права ипотечных кредиторов по одному и тому же недвижимому имуществу удовлетворяются в порядке регистрации ипотеки, т. е. внесения записи о регистрации ипотеки в специальные ипотечные книги;

6) в случае неисполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, кредитор вправе требовать продажи заложенного имущества с публичных торгов. При реализации имущества, заложенного по договору ипотеки, ипотечный кредитор имеет преимущества перед другими кредиторами в размере суммы, указанной в закладной.

Из сказанного выше следует, что можно выделить следующие принципы ипотеки (рисунок 1)<sup>5</sup>.

В настоящее время коммерческие банки России могут предоставлять три вида жилищных ипотечных кредитов<sup>6</sup>:

– земельный кредит краткосрочный или долгосрочный кредит, предоставляемый заемщикам на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство;

– строительный кредит краткосрочный кредит на строительство (реконструкцию) жилья, предоставляемый для финансирования строительных

---

<sup>4</sup> Зубайдуллина, Д.В. Особенности ипотечного кредитования в РФ // Экономика. 2018. № 11-9 (22). С. 24 – 28.

<sup>5</sup> Сошникова, В. С. Проблемы и перспективы развития современного рынка ипотечного кредитования в России и регионе // Молодой ученый. 2017. № 21.1 (155.1). С. 88-92.

<sup>6</sup> Чурсинова, А. Д. Ипотечное кредитование и его развитие в Российской Федерации. // Аллея науки. 2018. № 3 (19). С. 44-49.

работ;

– кредит на приобретение жилья долгосрочный кредит для приобретения жилья.

гласности, или публичности, - доступ каждого заинтересованного лица к информации, содержащейся в ипотечной книге

специальности - возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме

достоверности - записи в публичных книгах означают, что в отношении данного имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных

старшинства - преимущество одного закладного права перед другим в зависимости от времени внесения его в ипотечную книгу

бесповоротности - ипотека прекращается лишь в случаях, прямо предусмотренных в законе или договоре

неприменимости погасительной давности к занесенным в ипотечную книгу правам

Рисунок 1 – Принципы ипотеки

Основным отличием ипотечного заимствования от других видов кредита является его строго целевая направленность, он предназначен исключительно для покупки недвижимости, а также гарантирована возвратность суммы, взятой в банке, посредством залога. Также процентная ставка по целевому займу на жилье гораздо меньше, нежели по займу на покрытие потребительских нужд. Это объясняется наличием залога<sup>7</sup>.

В соответствии с Федеральным законом № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 ипотечный кредит предоставляется банками на

<sup>7</sup> Зубайдуллина, Д.В. Особенности ипотечного кредитования в РФ // Экономика. 2018. № 11-9 (22). С. 24 – 28.

территории Российской Федерации юридическим и физическим лицам на строительство (реконструкцию) жилья, обустройство земельных участков, а также на приобретение жилья при условии залога недвижимого имущества<sup>8</sup>.

Ипотечный кредит имеет четкое целевое назначение финансирования приобретения, постройки и перепланировки жилых и производственных помещений, а также освоения земельных участков.

Ипотечное кредитование - это залог недвижимого имущества при получении займа банке, дающее право кредитору преимущественного удовлетворения претензий к должнику на сумму заложенного имущества.

Ипотечное кредитование рассматривается как инструмент реализации функций (рисунок 2)<sup>9</sup>.

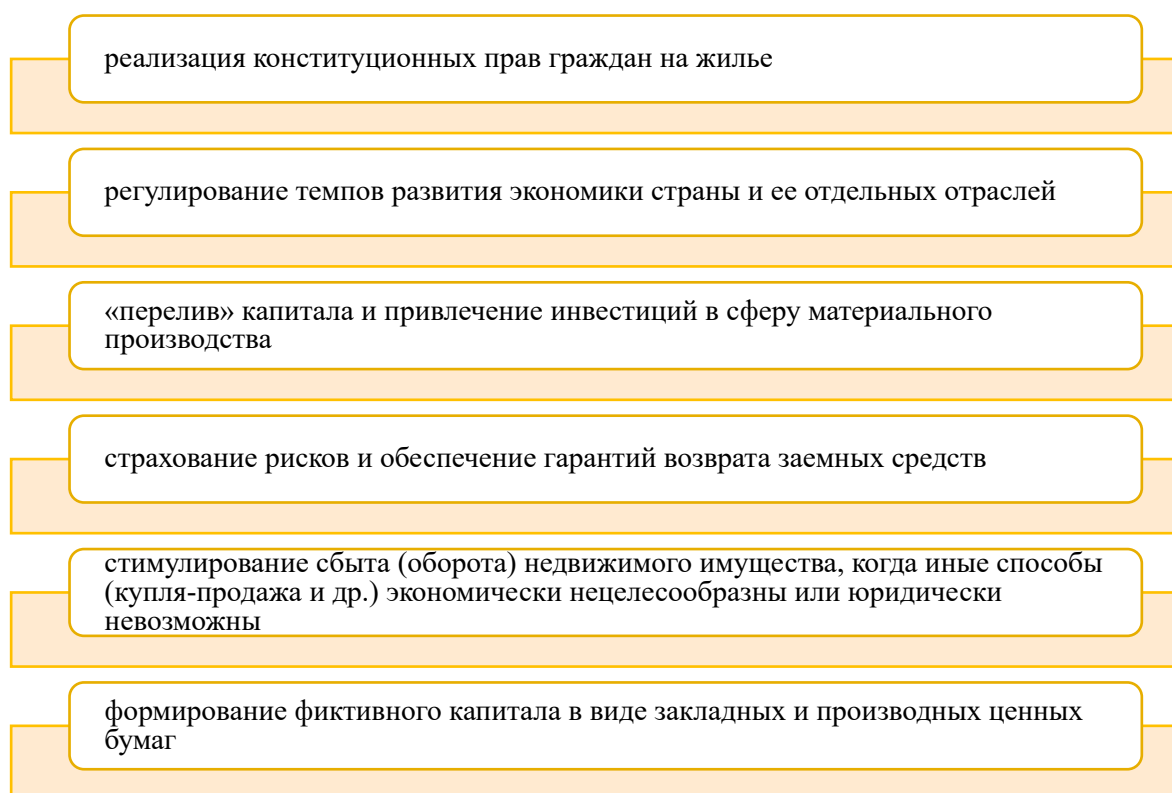


Рисунок 2 – Функции ипотечного кредитования

<sup>8</sup> Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: Федеральный закон Российской Федерации от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>9</sup> Лещукова, И. В. Сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России. // Инновационная наука. № 4. 2018. С. 97–99.

Юридической и экономической предпосылкой возникновения ипотечного кредита является наличие развитой системы права частной собственности на недвижимость и на землю.

Главенствующим участником рынка ипотечного кредитования является банковская организация, благодаря которой будущий или уже имеющийся клиент получит имущество на своих особых условиях в рамках той или иной программы банка. Помимо этого, на рынке ипотеки присутствуют основные и второстепенные участники<sup>10</sup>.

К основным участникам относятся: банк, который выступает в качестве кредитора, либо ипотечное агентство (залогодержатель); инвестор или ипотечные брокеры, и сам заемщик (залогодатель). К второстепенным относятся: оценочная компания, непосредственно производящая оценку имущества; риэлторы, предоставляющие наиболее удобный поиск подходящего жилья; страховые компании, которые предоставляют обеим сторонам определенные гарантии; государственный регистратор, вносящий всю документацию, в том числе договор ипотеки в Росреестр; нотариальная контора, заверяющая право на новое жилье; паспортные службы, оформляющие новое место регистрации и другие<sup>11</sup>.

Основными документами, определяющими взаимоотношения банка и заемщика при предоставлении ссуды, являются кредитный договор и договор о залоге (об ипотеке).

Кредитные условия жилищного кредитования устанавливаются банком по согласованию с заемщиком. При этом возможно использование плавающей процентной ставки, индексирование суммы основного долга, отсрочка платежей заемщика:

В качестве гарантии (поручительства) погашения предоставляемых банками жилищных кредитов для физических лиц предусматривается

---

<sup>10</sup> Данилов, А.И. Инвестиционный менеджмент : учебное пособие– М.: Дашков и К, 2019. С. 72.

<sup>11</sup> Шурина, С. В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году. // Экономика. Налоги. Право. № 1. 2019. С. 86–97.

использование поручительств одного или более граждан, страховой компании и других юридических лиц<sup>12</sup>.

Заложенное имущество подлежит обязательному страхованию от рисков утраты и повреждения в размерах, покрывающих возможные убытки банка при наступлении страхового случая и неисполнения заемщиком обязательств перед банком.

Итак, коммерческие банки России могут предоставлять три вида жилищных ипотечных кредитов на цели приобретения готового жилья, как на первичном (вновь построенного жилья, продаваемого застройщиками), так и на вторичном (уже находившегося в частной собственности жилья) рынке: земельный кредит, строительный кредит и кредит на приобретение жилья.

В условиях современной России ипотека - это единственная реальная возможность для большинства нашего населения приобретать жильё на условиях долгосрочного кредита, после погашения которого квартира переходит в собственность залогодателя<sup>13</sup>.

Таким образом, ипотека представляет собой залог недвижимого имущества, в котором присутствует две стороны: одна из которых залогодатель, другая – залогодержатель. Залогодержатель в ипотечной сделке является должником, залогодержатель – кредитором по обязательству ипотечного кредита и имеет в данной сделке право получения денежных средств из суммы заложенного имущества в отношении залогодателя.

## **1.2 Управление ипотечным кредитованием**

Успешное функционирование и развитие системы ипотечного жилищного кредитования в современных условиях требует активного использования принципиально новых форм и методов управления, адекватных социально-экономическим условиям и рыночным принципам функционирования. В настоящее время в науке и практике отсутствует научно обоснованный комплекс

---

<sup>12</sup> Курегян, З. С. Ипотечный кредит в системе кредитных отношений // Проблемы совершенствования организации производства и управления промышленными предприятиями. 2017. № 1. С. 345–349.

<sup>13</sup> Баева, Н.Б. Ипотечное кредитование как основной вид кредитования в условиях дружественной среды // Вестник Воронежского государственного университета. 2018. № 1. С. 77-82.

форм, методов и инструментов в рамках системы регулирования ипотечного жилищного кредитования, что подтверждает необходимость и актуальность научных исследований в данном направлении<sup>14</sup>.

Особую роль особенно на начальном этапе создания системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования населения призвано играть государство.

Деятельность государства в этой сфере должна развиваться в нескольких основных направлениях<sup>15</sup>:

- формирование необходимой правовой нормативной базы для реализации механизма ипотеки и эффективного функционирования рынка ипотечных жилищных кредитов;

- регулирование использования надежных финансовых инструментов, обеспечивающих приток долгосрочных инвестиций на рынок ипотечных жилищных кредитов;

- создание условий для развития инфраструктуры, обеспечивающей эффективное взаимодействие всех участников рынка ипотечных жилищных кредитов, в том числе возможна финансовая поддержка становления на первоначальном этапе новых институтов на этом рынке, например институтов вторичного рынка ипотечных кредитов;

- обеспечение равных условий для свободной конкуренции между субъектами рынка ипотечных жилищных кредитов;

- создание правовых механизмов защиты прав кредиторов, а также социальной защиты заемщиков в случае невозможности погашения взятого ипотечного кредита и обращения взыскания на предмет залога.

Особое значение имеет выработка правильных подходов к государственной бюджетной поддержке населения при приобретении жилья.

---

<sup>14</sup> Мащенко, Ю.А. Повышение качества жилищного обеспечения граждан как стратегическое направление государственной социально-экономической политики // Государственное и муниципальное управление: ученые записки. 2019. № 2. С. 142-150.

<sup>15</sup> Воробьева, Ж.Б. Инвестиционная политика в регионе и инструменты ее реализации // Экономика и бизнес. 2017. № 3. С. 217-229.

Возможность приобретения жилья с использованием кредитов существенно расширяет доступность жилья для населения. Одним из ключевых условий создания системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования является обеспечение доступности ипотечных кредитов для населения не только с относительно высокими, но прежде всего со средними доходами. Государственная поддержка граждан, желающих получить ипотечные кредиты на стандартных банковских условиях, но не располагающих достаточными доходами, может быть организована через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита, что уменьшит необходимый размер кредита<sup>16</sup>.

Однако при этом необходимо учитывать, что система ипотечного жилищного кредитования должна опираться в первую очередь на эффективное использование привлеченных финансовых ресурсов граждан, банков и других финансовых институтов, частных инвесторов, а не на финансирование со стороны государства. Темпы и масштабы развития системы жилищного ипотечного кредитования в регионах определяются объективной экономической ситуацией в регионе, платежеспособным спросом на жилье и его предложением, а также наличием (или отсутствием) необходимой региональной нормативно-правовой базы и инфраструктуры.

Государство определяет концепцию развития системы ипотечного жилищного кредитования и формирует правовую базу для надежного и эффективного функционирования системы ипотечного кредитования, создает механизм социальной защиты заемщиков, проводит налоговую политику, стимулирующую участников рынка ипотечного кредитования, создает необходимые институты для организации рынка и участвует в управлении ими.

Основными функциями органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними являются:

- 1) регистрация сделок купли - продажи жилых помещений, оформление

---

<sup>16</sup> Тарабукина, О. А. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования // Вестник науки и образования. № 14–1 (50). 2018. С. 29– 32.



перехода прав собственности к новому собственнику;

- 2) регистрация договоров об ипотеке и права ипотеки;
- 3) хранение и предоставление информации по правам собственности и обременению залогом жилья всем участникам ипотечного рынка<sup>17</sup>.

В системе мер по становлению и развитию ипотечного жилищного кредитования важное место отводится обоснованию выбора инструментов ипотечного кредитования.

Под инструментом ипотечного жилищного кредитования понимается механизм расчета платежей заемщика по кредиту, включающий способы расчета платежей в счет погашения основного долга и уплаты процентов по кредиту. Таким образом, инструменты ипотечного кредитования определяют форму организации денежного потока по долгосрочному ипотечному жилищному кредиту<sup>18</sup>.

Инструменты ипотечного жилищного кредитования призваны согласовать интересы кредитора и заемщика, т.е. сделать ипотечные кредиты привлекательными как для банков, так и для граждан, желающих приобрести жилье. Следовательно, должны быть использованы такие инструменты ипотечного кредитования, которые<sup>19</sup>:

- обеспечат прибыльность ипотечной деятельности и возвратность средств кредитора, защиту привлекаемых средств от инфляции;
- снизят риски ипотечного кредитования;
- обеспечат такие условия кредитования, при которых кредит становится доступным для заемщика.

Доступность жилья, то есть способность граждан приобретать жилье в собственность за счет своих и заемных средств, в существенной мере

---

<sup>17</sup> О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>18</sup> Лутовина, М.О. Ипотечное кредитование как инструмент улучшения жилищных условий населения // Человеческий и производственный потенциал российской экономики перед глобальными и локальными вызовами. 2017. № 2. С. 179-181.

<sup>19</sup> Запорожан, И. М. Новые инструменты ипотечного кредитования в России. // Экономика и бизнес: теория и практика. 2018. № 4. С. 104–106.

характеризует уровень развития общества. Недостаточный платежеспособный спрос населения, отставание реальных доходов от цен на жилье, нестабильность получаемых доходов - все эти факторы отрицательно сказываются на возможностях граждан приобретать жилье даже с помощью ипотечного кредита. Одним из ключевых требований создаваемой системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования является обеспечение доступности ипотечных кредитов для населения не только с высокими, но прежде всего со средними доходами. При этом система ипотечного кредитования должна носить рыночный, а не дотационный характер, быть полностью прозрачной и понятной всем участникам процесса ипотечного кредитования.

Государственная поддержка граждан, желающих получить ипотечные кредиты на стандартных банковских условиях, но не располагающих достаточными доходами, может быть организована через систему предоставления безвозмездных субсидий для оплаты первоначального взноса при получении ипотечного кредита (например, через государственные жилищные сертификаты), что сократит необходимый размер кредита. Такая система финансирования приобретения жилья гражданами с помощью государства, при которой на долю собственных средств граждан в стоимости квартиры приходилось бы 30 процентов, на долю государственной субсидии (в зависимости от категории населения) в среднем - 20 - 50 процентов и оставшаяся часть - на ипотечный кредит, повысит доступность ипотечных кредитов для граждан и будет стимулировать платежеспособный спрос на жилье<sup>20</sup>.

Указанные субсидии предоставляются в соответствии с бюджетными возможностями в размере от 5 до 70 процентов рыночной стоимости жилья по социальной норме в зависимости от категории граждан, уровня дохода и времени ожидания после постановки на учет по улучшению жилищных условий. Для определенных законодательством категорий граждан (в том числе молодых

---

<sup>20</sup> О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. № 28. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

семей, работников бюджетной сферы, граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей, граждан, уволенных и увольняемых с военной службы, и др.) субсидии могут предоставляться в большем объеме в соответствии с установленным порядком. Субсидии могут предоставляться за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и средств предприятий.

Подводя итоги, важно сказать о том, что стабильность в области кредитных отношений является наиглавнейшим фактором для существования всех отраслей экономики. По некоторым прогнозам, предполагается, что дальнейшая обстановка не будет сменяться повышением ставок. Изменениям может быть подвержен порог для входа, а именно первоначальный взнос или комиссия. Главная цель – сделать жилье наиболее доступным для населения по ипотечным программам, которое остается в приоритете несмотря на возникшие неблагоприятные изменения в экономике. Кроме того, в последние годы наблюдается активное увеличение объемов жилищного кредитования в России, но при этом так же растет просроченная задолженность по кредитам и имеется ряд проблем, которые необходимо решать.

### **1.3 Правовая основа ипотечного кредитования**

Система нормативно-правового регулирования ипотечного кредитования формирует институциональную компоненту системы, совокупность формальных и неформальных институтов, состоящих из кодексов, правил, стандартов, норм и других механизмов регулирования ипотечных финансов. Создание полноценной системы законодательного и нормативного регулирования ипотечного кредитования способствует широкому распространению и формированию цивилизованных форм банковского ипотечного кредитования<sup>21</sup>.

Динамичное развитие банковского ипотечного кредитования во многом определяется совершенством законодательства, которое должно обеспечивать, с

---

<sup>21</sup> Гринько, Е.Л. Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации// Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration. 2019. С. 138

одной стороны, надежную защиту кредитора и заемщика, а с другой – содержать стимулы для дальнейшего совершенствования и развития всего комплекса правоотношений в данной сфере.

Развитие ипотечного кредитования в настоящее время регулируется следующими основными нормативно правовыми актами:

Ипотечное законодательство:

– Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регулирует отношения участников ипотеки<sup>22</sup>;

– Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» регулирует отношения, возникающие при выпуске, эмиссии, выдаче и обращении ипотечных ценных бумаг;

– Указ Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. № 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» регулирует функции уполномоченного органа, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих<sup>23</sup>;

– Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях», определяет понятие и состав кредитной истории, основания, порядок формирования, хранения и использования кредитных историй, регулируется связанная с этим деятельность бюро кредитных историй<sup>24</sup>;

– Федеральный закон от 18 июля 2009 г. № 190-ФЗ «О кредитной кооперации», определяет новые основы создания и деятельности кредитных потребительских кооперативов.

Законодательство по оценочной деятельности:

1) Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной

---

<sup>22</sup> Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс: Федеральный закон РФ от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

<sup>23</sup> Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. № 449. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>24</sup> О кредитных историях [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

деятельности в Российской Федерации», определяет правовые основы оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

Жилищное законодательство:

– Федеральный Закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», регулируются отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у его участников права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливаются гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства<sup>25</sup>;

– Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», вводится в действие новый ЖК РФ по жилищным отношениям<sup>26</sup>.

Налоговое законодательство:

Налоговый Кодекс Российской Федерации. Глава 23. Налог на доходы физических лиц.

Помимо перечисленных федеральных законов ипотечное кредитование регулируется также и другими законами, а также множеством региональных законов и подзаконными актами. На сегодняшний день ключевым законодательным актом, формирующим основы ипотечных отношений, является Гражданский Кодекс. На основании его положения стало возможным принятие

---

<sup>25</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный Закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>26</sup> О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

базовых законов и положений, регулирующих как вопросы ипотеки, так и финансовые отношения при ипотечном кредитовании<sup>27</sup>. Гражданский кодекс относит ипотеку к отдельному виду залога и определяет её как залог недвижимости (п.2 ст. 334), конкретизирует предмет ипотеки.

Следующим по значимости в вопросах регулирования ипотечного кредитования является закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в котором были заложены все основы правового обеспечения функционирования ипотечной системы России, расширены и определены границы и специфика применения ипотеки, которая до этого определялась только Гражданским кодексом и законом «О залоге». Факт принятия этого закона стал мощным стимулом к развитию ипотечных отношений.

В соответствии со ст. 9. «Содержание договора об ипотеке» Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает, что в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда и другие условия, предусмотренные указанным законом<sup>28</sup>.

В течение последних лет наблюдается тенденция к усовершенствованию существующего законодательства, регулирующего ипотечное кредитование. Далее рассмотрим некоторые нововведения и изменения в законодательстве, произошедшие в течение последних двух лет.

В рассматриваемый период были введены несколько законодательных актов, направленных на улучшение демографической ситуации в стране и на повышение доступности ипотечного кредитования для семей. Одним из таких

---

<sup>27</sup> Гринько, Е.Л. Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации// Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration. 2019. С. 138

<sup>28</sup> Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: Федеральный закон Российской Федерации от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

решений является продление программы материнского капитала до 2026 года, а также введение подобных выплат при рождении первого ребенка. Эти изменения нашли свое отражение в Федеральном законе от 01.03.2020 № 35-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам, связанным с распоряжением средствами материнского (семейного) капитала».

Еще одним нововведением стало снижение ставок по ипотеке для семей с детьми. Постановление Правительства от 30 декабря 2017 года № 1711 дало старт проекту, в ходе которого семьи, у которых после 1 января 2018 и до 31 декабря 2022 г. Родится второй или третий ребенок, могут получить ипотечный заем по льготной ставке 6 % годовых.

Также среди нововведений можно отметить введение в 2018 году в оборот электронной ипотечной закладной согласно Федеральному закону № 328-ФЗ.

Одно из наиболее важных нововведений в законодательстве, оказывающее существенное влияние на ипотечное кредитование, касается строительной отрасли. Речь идет о Федеральном законе № 214-ФЗ. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»<sup>29</sup> от 30.12.2004.

В 2018 году Президентом РФ был подписан Федеральный закон № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», смысл которого заключается в переходе от долевого строительства к проектному финансированию через счета эскроу в аккредитованных банках, средствами которых застройщик сможет воспользоваться только после окончания работ<sup>30</sup>. Целью подобного перехода на новые правила является урегулирование отрасли и решение вопроса обманутых

---

<sup>29</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный Закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>30</sup> Клочкова, Е.Н. Актуальные вопросы формирования и развития проектного финансирования жилищного строительства в РФ // Экономика и бизнес. 2019. № 1. С.37.

дольщиков и долгостроев. В соответствии с изменениями, внесенными в Гражданский кодекс, реализация проектного финансирования застройщиков будет происходить с использованием счетов-эскроу. На данных счетах будет размещаться денежная сумма, необходимая для оплаты по договорам, заключенным между продавцом и покупателем. При этом банк, как финансовый агент, должен обеспечить безопасность проводимой операции и контролировать целевое использование средств при проведении сделок по договорам долевого участия. Денежные средства на эскроу-счете, в соответствии с Федеральным законом №177-ФЗ<sup>31</sup>, страхуются на сумму 10 млн. рублей.

При этом количество банков, которые могут осуществлять сделки по проектному финансированию и количество банков, уполномоченных открывать счета-эскроу, ограничено требованиями законодательства. Банки должны соответствовать следующим критериям: наличие у банка универсальной лицензии Банка России; банк должен быть участником системы обязательного страхования вкладов; отсутствия наложенных на деятельность банка ограничений в связи с применением к России санкционных мер; а также наличие определенного кредитного рейтинга. По состоянию на 01.03.2020 количество банков, соответствующих необходимым требованиям, составляет 94 организации.

Таким образом, по результатам теоретического исследования сделаны следующие выводы. Не смотря на наличие большого количества нормативно-правовых актов, единого понятия ипотеки в России не установлено, поэтому ученые вправе предлагать собственные толкования. Для целей настоящего исследования принято следующее понятие: ипотека - это вид залога недвижимого имущества (земли, предприятий, сооружений, зданий, других объектов, непосредственно связанных с землей) с целью получения денежной ссуды.

Именно поэтому целью качественного долгосрочного ипотечного

---

<sup>31</sup> О страховании вкладов в банках Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон Российской Федерации 23 декабря 2003 г. № 177-ФЗ Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».



жилищного кредитования в России является создание эффективной работающей системы, позволяющей обеспечить гражданам покупку недвижимости на жилищном рынке, свободном от монополизма за счет собственных средств и ипотечных займов. Данная система позволит решить так же вопросы, связанные с модернизацией производства, что позволит повысить конкурентоспособность продукции за счет улучшения качества. Благодаря повышенному спросу на постройку жилья будут решаться проблемы занятости, возрастет эффективность банковской системы России и ее функционирования, что приведет к социальной стабильности и дальнейшему росту экономического потенциала страны.

## 2 ПРАКТИКА УПРАВЛЕНИЯ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОВАНИЕМ В АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

### 2.1 Анализ ипотечного кредитования Амурской области

Ипотечное кредитование является основным рыночным способом улучшения жилищных условий граждан. Ежегодно с привлечением кредитных средств оформляется 50 %, а с использованием льготной ипотеки – от 75 до 80 % всех сделок с жильем.

Предлагается провести анализ ипотечного кредитования в Амурской области.

По данным Банка России рассматриваемый период наблюдается рост общего количества ипотечных жилищных кредитов (ИЖК), выданных жителям Амурской области на 54,4 % (рисунок 3)<sup>32</sup>.

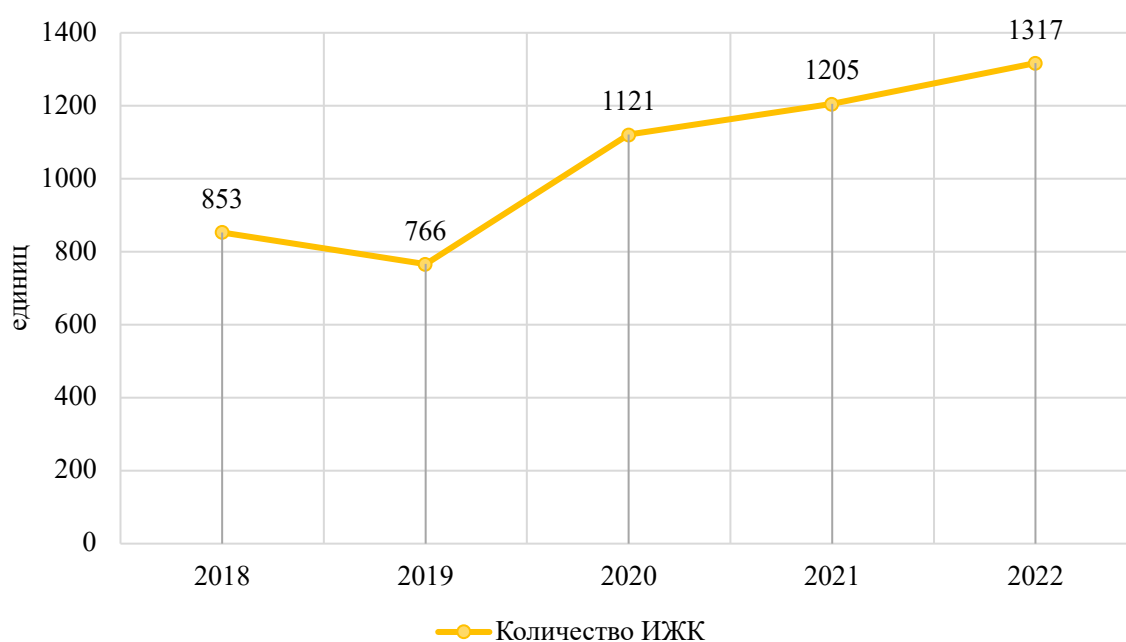


Рисунок 3 - Количество ипотечных кредитов, выданных жителям Амурской области

Так же можно заметить, что в период с 2018 по 2022 годы сокращение

<sup>32</sup> Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Банк России [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 12.2021. – URL: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage\\_lending\\_market\\_2022-20.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage_lending_market_2022-20.pdf) - (дата обращения 19.05.2023).

данного показателя было лишь в 2019 году.

Рост в данном сегменте обеспечивался действием государственных программ льготного ипотечного кредитования с привлекательными процентными ставками, которые многие банки продолжали снижать для повышения интереса амурчан к ипотеке.

В 2020 году была введена программа ипотеки с господдержкой в результате чего и произошел большой рост выданных кредитов. Действие программы ипотечного кредитования с государственной поддержкой в Амурской области за первые четыре месяца позволило выдать кредиты на более чем 614 миллионов рублей и увеличило объемы жилищного строительства в регионе на 20 %.

Рост общего количества выданных ипотечных кредитов несомненно привел к росту объемов ипотечных жилищных кредитов в Амурской области (рисунок 4)<sup>33</sup>.

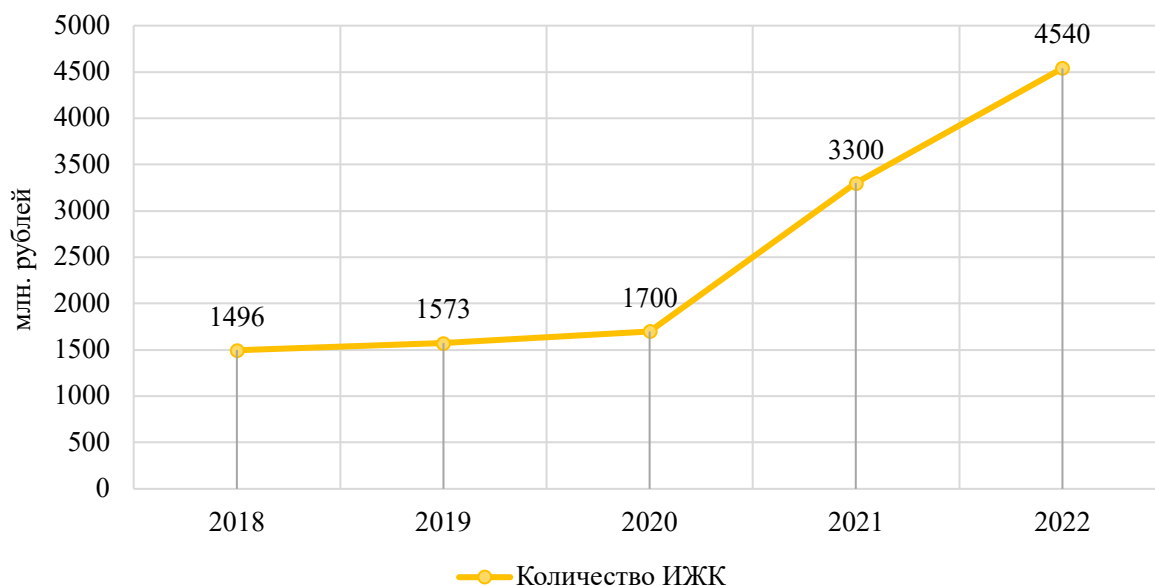


Рисунок 4 - Объем ИЖК, предоставленных физическим лицам, млн. рублей

<sup>33</sup> Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Банк России [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 12.2021. – URL: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage\\_lending\\_market\\_2022-20.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage_lending_market_2022-20.pdf) - (дата обращения 19.05.2023).

Данные, представленные на рисунке, выше подтверждают постоянный рост объемов ИЖК в рассматриваемый период. За 5 лет данный показатель возрос на 203,5 %, в результате чего общий рост составил 3044 млн. рублей.

Увеличение суммы кредитов связано в первую очередь с ростом цен на жилье. Если в начале 2020 года цена квадратного метра в Приамурье в среднем была равна 73 тысячам рублей, то к 2021 году, по данным Амурстата, она поднялась до 92 тысяч, а к началу этого года средний ценник по региону официально перешагнул рубеж в 100 тысяч рублей за «квадрат».

В 2020 году средневзвешенная ипотечная ставка впервые в истории российского ипотечного рынка опустилась ниже 7,5 %. Причинами стали не только появление льготной госпрограммы под 6,5 %, которая была введена как антикризисная мера в условиях пандемии для поддержки застройщиков и населения, но и снижение ставок в рамках рыночных программ на фоне смягчения денежно-кредитной политики Банком России. Данные изменения коснулись также и Амурской области (таблица 2)<sup>34</sup>.

Таблица 2 - Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту

Показатель	2018	2019	2020	2021	2022	Абсолютное отклонение, процентные пункты
Средний уровень процентной ставки в России, процент	9,68	9,00	7,42	7,90	7, 11	- 2,57
Средний уровень процентной ставки в Амурской области, процент	9,53	9,94	6,76	6,48	5,83	- 3,70

В рассматриваемый период значительно снизился средний уровень процентной ставки по ипотечному кредитованию в Амурской области, что связано с действующими льготными программами предоставления ИЖК.

Также необходимо отметить, что средний уровень процентной ставки в Амурской области значительно ниже, чем в Российской Федерации.

Особый интерес вызывает просроченная задолженность по ипотечному

<sup>34</sup> Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Банк России [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 12.2021. – URL: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage\\_lending\\_market\\_2022-20.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage_lending_market_2022-20.pdf) - (дата обращения 19.05.2023).

кредитованию.

Очевидно, что любые финансовые отношения сопровождаются задолженностью, которая образуется в результате того, что граждане своевременно не внесли необходимую сумму для погашения ипотечного кредита. В рассматриваемый период в Амурской области наблюдается рост задолженности по ИЖК (таблица 3)<sup>35</sup>.

Таблица 3 – Задолженность населения по ИЖК

Показатель	2018	2019	2020	2021	Темп прироста, проценты
1	2	3	4	5	6
Задолженность по ИЖК, млн. рублей	36340	41981	52567	69330	190,7
Просроченная задолженность по ИЖК, млн. рублей	193	259	284	219	113,5

Данные, представленные в таблице выше, подтверждают рост общей задолженности по ипотечным жилищным кредитам на 90,7 % или на 32990 млн. рублей в период с 2018 по 2022 годы.

Несмотря на рост просроченных платежей по ипотечным кредитам, этот сегмент остается наиболее качественным активом по сравнению с другими потребительскими кредитами.

Для наиболее ясной картины рынка ипотечного кредитования Амурской области предлагается рассмотреть динамику проанализированных показателей выше при участии по договорам долевого строительства (таблица 4)<sup>36</sup>.

Таблица 4 – Динамика показателей ипотечного кредитования по договорам долевого строительства

Показатель	2018	2019	2020	2021	Темп прироста, проценты
1	2	3	4	5	6
Количество ипотечных кредитов, выданных жителям	1022	1095	1453	1534	150,1

<sup>35</sup> Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Амурской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 21.06.2019. – URL: <http://amurstat.gks.ru/> - (дата обращения 13.05.2023).

<sup>36</sup> Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Банк России [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 12.2021. – URL: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage\\_lending\\_market\\_2022-20.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage_lending_market_2022-20.pdf) - (дата обращения 19.05.2023).

1	2	3	4	5	6
Объем ИЖК, предоставленных физическим лицам, млн. рублей	3184	3760	4962	5783	181,6
Средний уровень процентной ставки по ипотечному кредиту	6,9	5,2	4,9	5,9	- 1,0

Данные, представленные выше свидетельствуют также о росте выданных ипотечных кредитов и общего объема средств, предоставленных по ипотечному кредиту долевого строительства.

Также стоит заметить, что в рамках долевого строительства ипотечных кредитов выдается меньше, чем просто ипотечных кредитов, а объем средств выданных кредитов выше аналогичного показателя ипотечного кредитования.

Процентная ставка по выданным ИЖК долевого строительства практически не отличается от ставки по ипотечным кредитам.

Таким образом, можно прийти к выводу, что в Амурской области наблюдается стабильный рост выданных ипотечных кредитов, который был вызван существенным снижением процентной ставки с помощью реализации различных льготных программ ипотечного кредитования, что в свою очередь способствует увеличению доли населения имеющих высокую долговую нагрузку.

## **2.2 Управление развитием ипотечного кредитования в Амурской области**

Одной из важнейших экономических и социальных задач в России является формирование эффективной ипотечной системы. Поскольку слаженная система ипотечного жилищного кредитования служит решением для достаточно острой проблемы в социуме в виде обеспечения населения жильем.

Управление развитием ипотечного кредитования в Амурской области происходит посредством реализации государственных программ и участия в реализации различных программ федерального и регионального уровня. А также недопущения сильного роста цен на квартиры.

Основным проводником идеи обеспечения доступности жилья для широкого круга граждан области является региональный институт развития жилищного рынка - региональный оператор. В Амурской области в качестве регионального оператора выступает АО «Корпорация развития жилищного строительства». Как следует из Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 г. № 1201-р, региональные операторы успешно выполняют функцию формирования рынка ипотечного жилищного кредитования. В то же время в соответствии со Стратегией перед региональным оператором ставятся новые задачи, выполнение которых будет способствовать дальнейшему развитию рынка доступного жилья и ипотечного кредитования в Амурской области<sup>37</sup>:

- участие в реализации программ поддержки заемщиков в случае их выселения, в частности создание маневренного фонда и предоставление заемщикам помещений в таком фонде;
- участие в развитии рынка арендного жилья;
- участие в строительстве стандартного жилья для последующей продажи по договорам ипотеки;
- разработка и запуск специальных программ ипотечного жилищного кредитования на региональном уровне.

На сегодняшний день Амурская область является участником программы «Дальневосточная ипотека». Программа позволяет заемщикам оформить ипотечный кредит по ставке не более 2% годовых на весь срок кредитования при приобретении или строительстве жилого помещения на территории Дальневосточного федерального округа<sup>38</sup>.

На территории Амурской области в Дальневосточной ипотеке участвуют

---

<sup>37</sup> Об утверждении Стратегии развития ипотечного жилищного кредитования до 2030 года [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19 июля 2010 г. № 1201-р. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>38</sup> Министерство строительства и архитектуры Амурской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 20.01.2020. – URL: <https://mstroy28.amurobl.ru/upload/iblock/0e6/0e610f691ee36f034eff1f69aabe4339.pdf> - (дата обращения 28.05.2023).

14 профильных организаций (рисунок 5).

ПАО «Сбербанк»
Банк ВТБ (ПАО)
«Азиатско-Тихоокеанский Банк»(ПАО)
АО «Банк ДОМ.РФ»
Банк ГПБ (АО)
АО «Россельхозбанк»
ПАО «Промсвязьбанк»
ПАО РОСБАНК
ПАО «Дальневосточный банк»
ПАО Банк «ФК Открытие»
ПАО «КБ «Восточный»
ПАО «Совкомбанк»
АКБ «Алмазэргиэнбанк» (ПАО)
КБ «Долинск» (АО)

Рисунок 5 - Кредитные организации участники программы  
«Дальневосточная ипотека» на территории Амурской области

С 2020 году в Амурской реализуется государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий Амурской области»<sup>39</sup>. В рамках реализации названной программы в регионе проводится мероприятие «Предоставление единовременной социальной выплаты молодым семьям для участия в льготном ипотечном кредитовании».

Реализация мероприятия направлена на повышение доступности льготного ипотечного кредитования для сельского населения.

Мероприятие осуществляется посредством предоставления единовременной социальной выплаты молодым семьям для участия в льготном

<sup>39</sup> Об утверждении государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий Амурской области» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 25 сентября 2019 г. № 563. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».



ипотечном кредитовании.

Порядок и цели предоставления единовременной социальной выплаты молодым семьям для участия в льготном ипотечном кредитовании устанавливаются постановлением Правительства Амурской области<sup>40</sup>.

Право на получение поддержки из областного бюджета имеют молодые семьи – участники программы «Дальневосточная ипотека», заключившие с банком жилищный (ипотечный) договор на приобретение жилого помещения в собственность, в том числе на условиях участия в долевом строительстве многоквартирных домов или на строительство индивидуального жилого дома на сельских территориях, включенных в утвержденный перечень.

Выплата молодым семьям для участия в льготном ипотечном кредитовании предоставляется однократно. Она составляет 10 % от размера льготного ипотечного кредита, но не более 500 тысяч рублей. Выделенные средства направляются на погашение ссудной задолженности по кредитному договору.

Также в настоящее время в Амурской области реализуется государственная программа «Обеспечение доступным и качественным жильем населения Амурской области», в рамках которой выделяется подпрограмма «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Амурской области»<sup>41</sup>.

Целью упомянутой программы является развитие ипотечного жилищного кредитования на территории области, формирование рынка доступного арендного жилья и условий для снижения стоимости жилья.

В свою очередь Подпрограмма «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Амурской области»<sup>42</sup> определяет цели, задачи и направления

---

<sup>40</sup> Об утверждении Правил предоставления единовременной социальной выплаты молодым семьям для участия в льготном ипотечном кредитовании [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 29 июля 2020 года № 503. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

<sup>41</sup> Об утверждении государственной программы Амурской области «Обеспечение доступным и качественным жильем населения Амурской области» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 25 сентября 2013 года № 446. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

<sup>42</sup> Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 25 декабря 2017 года № 1710. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

стимулирования развития инфраструктуры рынка ипотечного жилищного кредитования на территории области и формирование рынка доступного арендного жилья и развитие некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень доходов, а также предусматривает финансовое обеспечение мероприятий и показатели их результативности.

Мероприятия подпрограммы будут реализовываться по четырем основным направлениям:

- 1) государственная поддержка строительства жилья;
- 2) государственная поддержка в обеспечении жильем отдельных категорий граждан;
- 3) реализация мер по созданию арендного жилья в области;
- 4) региональный проект «Жилье».

В рамках регионального проекта «Жилье» принято участие в отборе субъектов РФ на участие в приоритетном проекте «Ипотека и арендное жилье» государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 30.12.2017 № 1710.

Предлагается рассмотреть достижение плановых показателей ипотечного жилищного кредитования, определенных настоящей программой (таблица 5)<sup>43</sup>.

Таблица 5 – Достижение плановых показателей ИЖК программы

Показатель	Плановые значения 2020 года	Фактические значения 2020 года	Процент достижения показателя
Количество выданных ипотечных жилищных кредитов, штук	7095	1121	15,8
Объем выданных ипотечных жилищных кредитов, млрд. руб.	17,7	1,7	9,6

Проанализировав данные, представленных в таблице выше, можно сделать

<sup>43</sup> Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Банк России [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 12.2021. – Режим доступа: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage\\_lending\\_market\\_2022-20.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage_lending_market_2022-20.pdf) - (дата обращения 05.05.2023).

вывод, что плановые значения по ИЖК достигнуты не были и были выполнены лишь на 15,8 % - количество выданных ИЖК и на 9,6 % - объем выданных ИЖК.

Механизм реализации основного мероприятия «Государственная поддержка строительства жилья» включает ряд мероприятий, которые представлены на рисунке 6<sup>44</sup>.

возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам, направленным на долевое строительство жилья на территории Амурской области, по цене 1 кв. метра общей площади жилья не выше стоимости, устанавливаемой приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для расчета размера социальных выплат на территории Амурской области, способствует снижению стоимости жилья и повышению его доступности для населения с учетом активизации банков как первичных кредиторов

увеличение уставного капитала АО "Корпорация развития жилищного строительства" для погашения привлеченных кредитных ресурсов и затрат на строительство арендного жилья, а также в целях выдачи ипотечных жилищных кредитов (займов) по программам ОАО "Агентство ипотечного жилищного кредитования" и ипотечных жилищных кредитов (займов) по программам, разработанным АО "Корпорация развития жилищного строительства"

предоставление субсидий на возмещение части затрат на уплату процентов по кредитам юридическим лицам, направленным на строительство арендного жилья на территории Амурской области

предоставление юридическим лицам субсидий на возмещение части затрат на строительство арендного жилья на территории Амурской области

оказание государственной поддержки путем возмещения юридическим лицам части затрат, связанных со строительством жилых домов, расположенных в зоне Байкало-Амурской магистрали

предоставление юридическим лицам субсидий на возмещение части затрат на реконструкцию многоквартирных домов, все квартиры в которых переданы в найм гражданам

Рисунок 6 - Мероприятия в рамках «Государственная поддержка строительства жилья»

<sup>44</sup> Об утверждении государственной программы Амурской области «Обеспечение доступным и качественным жильем населения Амурской области» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 25 сентября 2013 года № 446. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

Предоставление субсидий акционерным обществам со 100-процентным государственным участием на предоставление отдельным категориям граждан ипотечных жилищных займов со сниженной процентной ставкой.

Состав показателей (индикаторов) подпрограммы определен исходя из принципа необходимости и достаточности информации для характеристики достижения целей и решения задач подпрограммы. Достижение целей подпрограммы будет обеспечено путем решения задач подпрограммы.

Таким образом, можно прийти к выводу, что в Амурской области не созданы условия для большего роста ипотечного кредитования и в связи с этим возникает необходимость пересмотра действующей программы, которая затрагивает развитие ипотечного кредитования в регионе.

Также необходимо отметить, что в России в 2019 году была запущена программа «Дальневосточная ипотека», которая подразумевает выдачу кредитов под 2 % на покупку жилья в Дальневосточном федеральном округе (ДФО). Программа направлена на улучшение жилищных условий в регионе и развитие местного строительного рынка. Продлится она до 2030 года. Ставка по ипотеке не должна превышать 2 %, но может быть и ниже (в зависимости от условий и скидок самих банков).

При положительной динамике снижения уровня процентной ставки по ипотечным жилищным кредитам в области еще не достигнут запланированный показатель превышения среднего уровня процентной ставки по ипотечному жилищному кредиту (в рублях) по отношению к индексу потребительских цен (не более 2,2 процентного пункта).

Кроме того, несмотря на рост объемов ипотечного жилищного кредитования, ориентация на ипотечные механизмы приобретения жилья в собственность не позволила максимально повысить доступность жилья. На сегодняшний день только 25 % населения области имеют возможность приобрести жилье, соответствующее стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств.

Таким образом в Амурской области созданы и создаются все необходимые

условия для развития ипотечного жилищного кредитования, что способствует росту основных показателей, но анализ реализации государственной программы свидетельствует о том, что установленные показатели не были достигнуты. В связи с этим возникает необходимость стимулирования роста показателя, отражающего количество выданных ИЖК.

### **2.3 Проблемы в развитии ипотечного кредитования Амурской области и направления стимулирования его роста**

Ипотечное кредитование является основным рыночным способом улучшения жилищных условий граждан. Ежегодно с привлечением кредитных средств оформляется 50 %, а с использованием льготной ипотеки – от 75 до 80 % всех сделок с жильем. В этой ситуации недоступность кредитов для существенной части населения становится серьезной проблемой.

Несмотря на все еще низкие ставки по ипотеке, ситуация на рынке жилья из-за стремительного удорожания недвижимости привела к снижению выгод для заемщиков. Так, в абсолютном выражении вырос размер первоначального взноса при сохранении его доли в общей сумме. Растет и в целом размер кредита, снижая шансы участия в льготной госпрограмме.

Ипотека доступна немногим по следующим причинам:

- 1) значительный размер первоначального взноса;
- 2) высокая ставка процента по негосударственным ипотечным программам;
- 3) при постоянной ставке кредита на весь срок кредита и при наличии снижения инфляции в будущем процентная нагрузка на заемщиков увеличивается;
- 4) существующая практика учета инфляции при кредитовании приводит к переносу значительной части долговой нагрузки в начало периода кредитования.

Но рост ипотечного кредитования сталкивается с российской спецификой. В данном случае она заключается в том, что чем доступнее становится ипотека, тем выше цены на недвижимость. В результате, показатели коэффициента

доступности жилья только ухудшаются.

Все перечисленные проблемы приводят к тому, что механизмом ипотечного кредитования не могут воспользоваться большинство граждан, имеющих потребность в жилье. У большинства граждан области с умеренными доходами (т.е. доходами ниже средних, но не позволяющими гражданам быть отнесенными к категории малоимущих) материальные возможности для решения индивидуально инициативной жилищной проблемы отсутствуют. Доходы граждан невысоки, уровень инфляции превышает рост реальных располагаемых денежных доходов населения.

Таким образом, решение проблем доступности ипотечного кредитования - это комплексная задача, которая должна затрагивать макроэкономику страны и ее регионов, социальную и миграционную политику, строительный сектор, развитие банковских продуктов и многое другое. Все эти цели не могут быть достигнуты сразу, для этого требуется длительное время. Однако рано или поздно экономика страны обязательно дойдет до того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и самому широкому кругу их клиентов.

Интенсивное и инновационное развитие рынка ипотечного жилищного кредитования невозможно без повышения качества взаимодействия участников первичного рынка. Основными проблемами текущего состояния первичного рынка являются ограниченность конкуренции, высокие процентные ставки, несбалансированность прав заемщиков и кредиторов, низкая финансовая грамотность заемщиков, недостаток общей и специализированной информации как у заемщиков, так и у кредиторов, низкий уровень качества оценки недвижимости, а также недостаточность инструментов проверки информации, предоставляемой заемщиком.

Для решения задачи по повышению эффективности первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, обеспечивающего баланс интересов кредиторов и заемщиков, необходимо совершенствовать нормативную правовую и исполнительную системы защиты прав кредиторов и заемщиков, в том числе

реализовать меры, направленные на повышение информационной открытости рынка ипотечного жилищного кредитования и повышение качества оценки рисков, а также на унификацию процедуры оценки платежеспособности заемщика, выдачи и сопровождения ипотечных жилищных кредитов, разрабатывать и внедрять новые механизмы распределения и страхования рисков.

Для решения задачи по повышению эффективности первичного рынка ипотечного жилищного кредитования необходимо реализовать следующие мероприятия:

1) разработка и внедрение различных механизмов повышения доступности ипотечных жилищных кредитов за счет дифференциации условий ипотечного жилищного кредитования в зависимости от потребностей заемщиков, кредитной истории и платежеспособности заемщика, включая развитие различных форм оказания поддержки отдельным категориям заемщиков, в том числе при переселении в другие города или жилые помещения меньшей площади под залог имеющегося жилья;

2) повышение доступности ипотечного жилищного кредита для заемщиков путем снижения величины первоначального взноса за счет ипотечного страхования, доработка нормативной правовой базы для развития ипотечного страхования и формирования системы целевых жилищных накоплений;

3) унификация и стандартизация процедур оценки платежеспособности заемщика, выдачи и обслуживания ипотечных жилищных кредитов, а также документации и методологии по операциям с закладной для упрощения действий органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, включая внедрение в оборот электронной закладной;

4) сокращение сроков обращения взыскания на заложенные жилые помещения и снижение издержек залогодержателя при реализации процедур обращения взыскания (в том числе путем введения внесудебных процедур обращения взыскания);

5) повышение доступности информации по рынкам жилья и ипотечного жилищного кредитования и ее раскрытие в соответствии с международными стандартами, а также создание единого стандарта предоставления данных по рынкам жилья и ипотечного жилищного кредитования участниками рынка по согласованным формам для мониторинга баланса спроса и предложения и контроля рисков;

б) повышение финансовой грамотности населения в целом и в сфере ипотечного жилищного кредитования в частности;

7) выработка единой формы раскрываемой заемщику информации о кредитных, валютных и иных рисках по предоставляемому ипотечному жилищному кредиту в соответствии с международной практикой защиты прав заемщиков.

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования Амурской области должно происходить с учетом особенности развития и перспектив экономики, а также ипотечного жилищного кредитования и кредитования жилищного строительства в отдельных видах муниципалитетов (моногорода, северные города, муниципалитеты с высоким уровнем оттока населения и другие виды муниципалитетов).

В связи с этим предлагается корректировка действующей государственной программы «Обеспечение доступным и качественным жильем населения Амурской области», а именно ее подпрограммы «Развитие ипотечного жилищного кредитования в Амурской области».

В первую очередь предлагается продлить сроки реализации программы до 2027 года.

В задачи подпрограммы добавить:

а) поддержка заемщиков, взявших кредит и испытывающих проблемы с его погашением;

б) стимулирование спроса на ипотечные жилищные кредиты.

Достижение предложенных задач будет реализовываться с помощью реализации мероприятий по двум направлениям: поддержка заемщиков, взявших



кредит и испытывающих проблемы с его погашением, а также стимулирование спроса на ипотечные жилищные кредиты

В целях поддержки заемщиков, взявших кредит и испытывающих проблемы с его погашением, предлагается проводить ряд мероприятий (рисунок 7).

Решение проблем доступности ипотечного кредитования - это комплексная задача, которая должна затрагивать макроэкономику страны и ее регионов, социальную и миграционную политику, строительный сектор, развитие банковских продуктов и многое другое.

продолжить программу реструктуризации ипотечных жилищных кредитов заемщиков, попавших в тяжелую жизненную ситуацию, на постоянной основе (по ипотечным жилищным кредитам, по которым заложенное жилье является единственным для заемщика или залогодателя), а также постоянно совершенствовать инструменты оказания помощи заемщикам, оказавшимся в трудной жизненной ситуации, в целях снижения социальной напряженности

обеспечить внедрение в практику банковского ипотечного жилищного кредитования обязательств кредиторов по предложению заемщикам изменений условий кредитного договора (продлонгации или реструктуризации) по согласию сторон до обращения в суд, что позволит снизить количественную нагрузку на суды и одновременно дать заемщикам возможность восстановить платежеспособность

сократить сроки судебного и исполнительного производства при обращении взыскания на предмет ипотеки в целях предотвращения роста долговой нагрузки на заемщика

формировать в муниципалитетах маневренный жилищный фонд для временного проживания заемщиков, на жилье которых обращено взыскание, или развивать альтернативные механизмы поддержки заемщиков

продолжить реализацию специальных мер поддержки наиболее уязвимых категорий заемщиков, в том числе в моногородах (выкуп кредитов (займов) для их последующей реструктуризации, выкуп жилых помещений, на которые обращено взыскание, муниципалитетами и передача внаем для временного проживания бывшего заемщика до предоставления бывшему заемщику жилого помещения в маневренном фонде органами местного самоуправления)

Рисунок 7 – Меры поддержки заемщиков, взявших кредит и испытывающих проблемы с его погашением

Основные первоочередные меры предполагается направить на поддержку заемщиков, у которых в условиях кризиса произошло снижение доходов или рост расходов, связанных с платежами по валютным ипотечным жилищным кредитам, а также на стимулирование отложенного платежеспособного спроса, привлечение ресурсов с рынка и предотвращение или смягчение последствий возможных будущих кризисных явлений.

В целях стимулирования спроса на ипотечные жилищные кредиты также предлагается ряд мероприятий (рисунок 8).

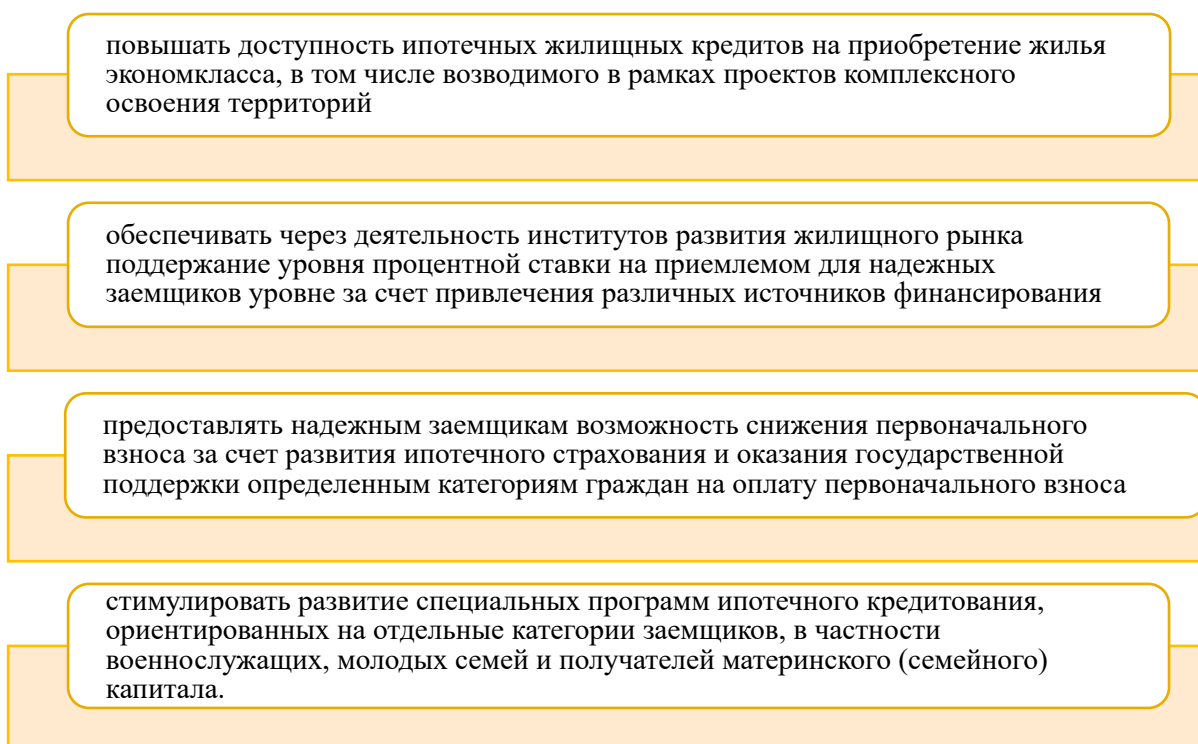


Рисунок 8 - Меры в целях стимулирования спроса на ипотечные жилищные кредиты

Эффективность реализации подпрограммы после ее корректировки возможно оценить при достижении следующих показателей:

1) стоимость квадратного метра на первичном рынке не превышает 110 тыс. рублей, на вторичном рынке – 100 тыс. рублей;

2) количество и объем выдаваемых ипотечных кредитов возросли в 2,2 раза;

3) показатель, отражающий задолженность граждан по ИЖК, сократился в 2 и более раз;

4) рост показателя обеспеченности жильем граждан.

Оценка эффективности реализации подпрограммы будет проводиться с использованием показателей выполнения подпрограммы, мониторинг и оценка степени достижения целевых значений которых позволяют проанализировать ход выполнения подпрограммы и выработать правильное управленческое решение.

Таким образом, предложенные мероприятия направлены на стимулирование развития ипотечного жилищного кредитования в Амурской области, что в свою очередь способствовать повышению качества жизни населения региона.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящее время в Российской Федерации и ее регионах не сформирован набор условий, необходимых для эффективного использования механизма ипотечного кредитования. Прежде всего, это создание условий, при которых ипотека будет выгодной для всех субъектов процесса ипотечного кредитования. Не определены проблемы и сценарии развития ипотечного кредитования с учетом региональных аспектов. Не проанализировано ипотечное кредитование как инструмент управления экономикой региона, не изучены модели участия банков в ипотечном кредитовании, особенности финансирования деятельности промышленных и строительных предприятий за счет ипотечного кредитования и т. д.

Не смотря на наличие большого количества нормативно-правовых актов, единого понятия ипотеки в России не установлено, поэтому ученые вправе предлагать собственные толкования. Для целей настоящего исследования принято следующее понятие: ипотека - это вид залога недвижимого имущества (земли, предприятий, сооружений, зданий, других объектов, непосредственно связанных с землей) с целью получения денежной ссуды.

Ипотечное кредитование является основным рыночным способом улучшения жилищных условий граждан. Ежегодно с привлечением кредитных средств оформляется 50 %, а с использованием льготной ипотеки – от 75 до 80 % всех сделок с жильем.

В Амурской области наблюдается стабильный рост выданных ипотечных кредитов, который был вызван существенным снижением процентной ставки с помощью реализации различных льготных программ ипотечного кредитования, что в свою очередь способствует увеличению доли населения имеющих высокую долговую нагрузку.

Управление развитием ипотечного кредитования в Амурской области происходит посредством реализации государственных программ и участия в

реализации различных программ федерального и регионального уровня. А также недопущения сильного роста цен на квартиры.

Основным проводником идеи обеспечения доступности жилья для широкого круга граждан области является региональный институт развития жилищного рынка - региональный оператор. В Амурской области в качестве регионального оператора выступает АО «Корпорация развития жилищного строительства».

В Амурской области созданы и создаются все необходимые условия для развития ипотечного жилищного кредитования, что способствует росту основных показателей, но анализ реализации государственной программы свидетельствует о том, что установленные показатели не были достигнуты. В связи с этим возникает необходимость стимулирования роста показателя, отражающего количество выданных ИЖК.

Несмотря на все еще низкие ставки по ипотеке, ситуация на рынке жилья из-за стремительного удорожания недвижимости привела к снижению выгод для заемщиков. Так, в абсолютном выражении вырос размер первоначального взноса при сохранении его доли в общей сумме. Растет и в целом размер кредита, снижая шансы участия в льготной госпрограмме.

Развитие рынка ипотечного жилищного кредитования Амурской области должно происходить с учетом особенности развития и перспектив экономики, а также ипотечного жилищного кредитования и кредитования жилищного строительства в отдельных видах муниципалитетов (моногорода, северные города, муниципалитеты с высоким уровнем оттока населения и другие виды муниципалитетов).

Решение проблем доступности ипотечного кредитования - это комплексная задача, которая должна затрагивать макроэкономику страны и ее регионов, социальную и миграционную политику, строительный сектор, развитие банковских продуктов и многое другое. Все эти цели не могут быть достигнуты сразу, для этого требуется длительное время. Однако рано или поздно экономика страны обязательно дойдет до того уровня, когда ипотечное

кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и самому широкому кругу их клиентов.

Таким образом, решение проблем доступности ипотечного кредитования - это комплексная задача, которая должна затрагивать макроэкономику страны и ее регионов, социальную и миграционную политику, строительный сектор, развитие банковских продуктов и многое другое. Все эти цели не могут быть достигнуты сразу, для этого требуется длительное время. Однако рано или поздно экономика страны обязательно дойдет до того уровня, когда ипотечное кредитование в равной степени будет выгодно и банкам, и самому широкому кругу их клиентов.

В ходе проделанной работы были предложены мероприятия направленные на стимулирование развития ипотечного жилищного кредитования в Амурской области, что в свою очередь способствовать повышению качества жизни населения региона.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Аралбаева, М. И. Тенденции развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации. / М.И. Аралбаева // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2018. – № 9. – С. 17–21.
- 2 Ашурбекова, З.Н. Состояние и направления развития российского ипотечного кредитования в 2020 году / З.Н. Ашурбекова, П.А. Магомедова // Меридиан. – 2020. – №11 (45). – С. 258-260.
- 3 Бабина, С.И. Ипотечное кредитование как финансовый инструмент решения жилищной проблемы в России / С.И. Бабина, С.О. Назаренкова // Политические, социологические и экономические науки. – 2019. – № 1. – С. 37-44.
- 4 Баева, Н.Б. Ипотечное кредитование как основной вид кредитования в условиях дружественной среды / Н.Б. Баева, Е.П. Колонцова // Вестник Воронежского государственного университета. – 2018. – № 1. – С. 77-82.
- 5 Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих [Электронный ресурс]: Указ Президента Российской Федерации от 20 апреля 2005 г. № 449. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
- 6 Воробьева, Ж.Б. Инвестиционная политика в регионе и инструменты ее реализации / Ж.Б. Воробьева // Экономика и бизнес. – 2017. – № 3. – С. 217-229.
- 7 Голайдо, И.М. Ипотечное кредитование в России: проблемы и перспективы / И.М. Голайдо, Н.В. Сухорукова, А.А. Цвырко // Вестник ОрелГИЭТ. – 2019. – № 2 (48). – С. 146-153.
- 8 Гринько, Е.Л. Правовые основы формирования и регулирования ипотечной системы Российской Федерации / Е.Л. Гринько // Azimuth of Scientific Research: Economics and Administration. – 2019. – № 1. – С. 138
- 9 Гриценко, М.А. Ипотечное кредитование: текущее состояние и перспективы развития в условиях эпидемии коронавируса / М.А. Гриценко, А.В. Дроздова // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2020. – № 5-2. – С. 25-30.

10 Губа, О.П. Ипотечное кредитование: проблемы и перспективы развития / О.П. Губа, Е.С. Севостьянова, А.А. Штепа // Экономика и управление. – 2020. – № 3. – С. 127-130.

11 Гусякова, Е.А. Организация ипотечного кредитования в коммерческом банке и пути его совершенствования / Е.А. Гусякова // Развитие финансовой науки. – 2020. – С. 126-218.

12 Данилов, А.И. Инвестиционный менеджмент : учебное пособие / А.И. Данилов. – М.: Дашков и К, 2019. – 140 с.

13 Добролежа Е. В., Маркарян Л. А. Ипотечное кредитование: российская практика и зарубежный опыт // Инновационные технологии в машиностроении, образовании и экономике. – 2018. – № 1–2 (7). – С. 88–92.

14 Журавлёва А. Э. Ипотечное жилищное кредитование в России: проблемы и направления решения / А. Э. Журавлёва // Конкурентоспособность территорий. – 2019. – № 1. – С. 19–22.

15 Запорожан, И. М. Новые инструменты ипотечного кредитования в России. / И.М. Запорожан // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2018. – № 4. – С. 104–106.

16 Зубайдуллина, Д.В. Особенности ипотечного кредитования в РФ / Д.В. Зубайдуллина, Т.В. Малахова, Е.П. Герасимова // Экономика. – 2018. – № 11-9 (22). – С. 24 – 28.

17 Исаева, П.Г. Анализ современного состояния рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / П.Г. Исаева, С.Н. Эмирбекова // Азимут научных исследований : экономика и управление. – 2019. – № 3 (28). – С. 407-409.

18 Калинина, А.Н. Современные тенденции развития рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации / А.Н. Калинина, А.Л. Лозанчин, Ю.С. Караваева // Вестник евразийской науки. – 2019. – № 4. – С. 16.

19 Ключкова, Е.Н. Актуальные вопросы формирования и развития проектного финансирования жилищного строительства в РФ / Е.Н. Ключкова // Экономика и бизнес. – 2019. – № 1. – С.37.



20 Корсунова, Н. Н. Экономическая сущность и виды банковского кредита / Н. Н. Корсунова // Международный студенческий научный вестник. – 2016. – № 4-4. – С. 452-453.

21 Курегян, З. С. Ипотечный кредит в системе кредитных отношений / З.С. Курегян // Проблемы совершенствования организации производства и управления промышленными предприятиями. – 2017. – № 1. – С. 345–349.

22 Леликова, Д. И. Особенности определения ликвидационной и залоговой стоимости недвижимости для целей ипотечного кредитования. / Д.И. Леликова, Р.Г. Абакумова // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2019. – №1 (35). – С. 210–214.

23 Лещукова, И. В. Сущность ипотечного кредитования и проблемы его развития в России / И.В. Лещукова // Инновационная наука.– 2018. – № 4. – С. 97–99.

24 Лутовина, М.О. Ипотечное кредитование как инструмент улучшения жилищных условий населения / М.О. Лутовина // Человеческий и производственный потенциал российской экономики перед глобальными и локальными вызовами. – 2017. – № 2. – С. 179-181.

25 Мащенко, Ю.А. Повышение качества жилищного обеспечения граждан как стратегическое направление государственной социально-экономической политики / Ю.А. Мащенко // Государственное и муниципальное управление: ученые записки. – 2019. – № 2. – С. 142-150.

26 Наточеева, Н.Н. Банковское дело : учебник / Н.Н. Наточеева. – М.: Дашков и К, 2019. – 270 с.

27 Недостоева, Ю. И. Ипотечное кредитование как форма решения жилищных проблем / И. Ю. Недостоева // Наука управления обществом и экономикой. – 2016. – № 3/209 (558). – С. 43–47.

28 Нетишинская, Л.Ф. К вопросу о правовом регулировании залога недвижимости (ипотеки) / Л.Ф. Нетишинская, Е.С. Руденко // Эпомен. – 2018. – № 12. – С. 122-127.

29 Николаева, Т.П. Проблемы ипотечного жилищного кредитования в

России / Т.П. Николаева, Т.Е. Николаева // Проблемы экономики и юридической практики. – 2017. – № 6. – С. 65 – 70.

30 О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

31 О кредитной кооперации [Электронный ресурс]: Федеральный закон Российской Федерации от 18 июля 2009 г. № 190-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

32 О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Российской Федерации от 11 января 2000 г. № 28. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

33 Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: Федеральный закон Российской Федерации от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

34 Об ипотечных ценных бумагах [Электронный ресурс]: Федеральный закон Российской Федерации от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

35 Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

36 Об утверждении государственной программы «Комплексное развитие сельских территорий Амурской области» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 25 сентября 2019 г. № 563. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

37 Об утверждении государственной программы Амурской области «Обеспечение доступным и качественным жильем населения Амурской области» [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 25 сентября 2013 года № 446. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

38 Об утверждении Правил предоставления единовременной социальной выплаты молодым семьям для участия в льготном ипотечном кредитовании [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Амурской области от 29 июля 2020 года № 503. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

39 Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный Закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».

40 Омшанова, Э.А. Программные инструменты стимулирования ипотечного кредитования / Э.А. Омшанова, К.Е. Щеголева // Финансовые рынки и банки. – 2020. – № 3. – С. 83-86.

41 Патлатенко, А. А. Задолженность по ипотечному кредитованию в РФ: причины и последствия / А.А. Патлатенко // Молодой ученый. – 2017. – № 19 (153). – С. 149-152.

42 Попандуполо, И.Д. Проблемы и перспективы рынка ипотечного жилищного кредитования в России / И.Д. Попандуполо // Научно-практические исследования. – 2018. – № 5. – С. 27-31.

43 Попова, А.В. Ипотечное кредитование как эффективный инструмент решения проблем жилья для молодежи / А.В. Попова // Державинские чтения. – 2020. – № 1. – С. 149-155.

44 Резвухина, О. Ю. Современные модели ипотечного кредитования и возможность их применения в России / О.Ю. Резвухина // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2019. – № 4–3. – С. 133–137.

45 Рябинина, Е. В. Развитие рынка ипотечного кредитования в России. / Е.В. Рябинина // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2017. – № 5.– С. 205-212.

46 Саенко, И.А. Исследование факторов спроса и оценки инвестиционной привлекательности жилой недвижимости / И.А. Саенко, С.А. Астафьев // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – № 4. – С. 29-32.

47 Сведения о рынке ипотечного жилищного кредитования в России // Банк России [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 12.2021. – Режим доступа: [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage\\_lending\\_market\\_2022-20.-pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/39753/mortgage_lending_market_2022-20.-pdf) - 27.05.2023.

48 Светник, Т.В. Факторы, сдерживающие развитие рынка жилищного строительства / Т.В. Светник // Активизация интеллектуального и ресурсного потенциала региона. – 2018. – № 3. – С. 363-370.

49 Сошникова, В. С. Проблемы и перспективы развития современного рынка ипотечного кредитования в России и регионе / В. С. Сошникова. // Молодой ученый. – 2017. – № 21.1 (155.1). – С. 88-92.

50 Тарабукина, О. А. Государственная поддержка ипотечного жилищного кредитования / О.А. Тарабукина // Вестник науки и образования. – 2018. – №14 (50). – С. 29– 32.

51 Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Амурской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. – 21.06.2019. – Режим доступа: <http://amurstat.gks.ru/> - 23.05.2023.

52 Харитонов, Ю.С. Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств. Применение норм гражданского права при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: учеб. пособие / Ю.С. Харитонов. – М.: Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 80 с.

53 Чалкова, Д. Д. Ипотечное жилищное кредитование: проблемы и перспективы развития / Д.Д. Чалкова – Нижний Новгород: Приволжский федеральный округ. ун-т, 2019. – 143 с.

54 Чурсинова, А. Д. Ипотечное кредитование и его развитие в Российской Федерации / А.Д. Чурсинова // Аллея науки. – 2018. – № 3 (19). – С. 44–49.

55 Шеремета, С. В. Анализ долговой нагрузки и кредита нефинансовому сектору: оценки для России и межстрановые сопоставления / С.В. Шеремета, А.Н. Могилат // Вопросы экономики. – 2018. – № 5. – С. 25–48.

56 Шишкина, Д.А. Современные тенденции и перспективы развития жилищной ипотеки в России / Д.А. Шишникова // Вестник Саратовского

государственного социально-экономического университета. – 2019. – № 3 (77). – С. 181-184.

57 Шурховецкий, М. Ю. Состояние рынка ипотечного жилищного кредитования в посткризисных условиях. / М.Ю. Шурховецкий // Инновационная наука. – 2018. – № 5.– С. 150–153.

58 Щурина, С. В. Ипотека как доступный источник кредитных ресурсов для финансирования инвестиций в 2019 году / С.В. Щурина // Экономика. Налоги. Право. – 2019. – № 1. – С. 86–97.