



УДК 34.096

**О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИПОТЕЧНОГО
ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ ИЗМЕНЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ
ЦЕНТРАЛЬНЫМ БАНКОМ РОССИИ**

Шаинбетова Алина Алыбековна

студентка 4 курса

Кузьмина Мария Вячеславовна

кандидат юридических наук, доцент

Оренбургский институт (филиал) ФГАОУ ВО «Московского государственного юридического
университета им. О.Е. Кутафина (МГЮА)», г. Оренбург

Аннотация. Автор исследует влияние повышения ключевой ставки Банка России на доступность ипотечного кредитования для граждан. Для смягчения негативных последствий и реализации конституционного права на жилище государство применяет механизм специального правового регулирования. Он реализуется через адресные льготные программы («Семейная», «ИТ-», «Сельская» ипотека), которые устанавливаются подзаконными актами. Финансирование программ осуществляется за счет государственных субсидий, компенсирующих банкам недополученный доход по сниженным ставкам. Таким образом, правовое регулирование ипотеки в условиях высокой ключевой ставки формирует гибридную модель, сочетающую рыночные механизмы с прямым государственным вмешательством для достижения социальных и экономических целей.

Ключевые слова: ключевая ставка Банка России, ипотечное жилищное кредитование, правовое регулирование, льготная ипотека, денежно-кредитная политика, социальное государство, право на жилище, государственные субсидии.

**ON SOME ISSUES OF LEGAL REGULATION OF MORTGAGE HOUSING LOANS IN THE
CONDITIONS OF CHANGING THE KEY RATE BY THE CENTRAL BANK OF RUSSIA**

Shainbetova Alina Alybekovna

4th year student

Kuzmina Maria Vyacheslavovna

Candidate of Law, Associate Professor,

Orenburg Institute (branch) of the Federal State Autonomous Educational Institution of Higher
Education "Moscow State Law University named after O.E. Kutafin (MSAL)", Orenburg

Abstract. The author examines the impact of the Bank of Russia's key rate increase on the availability of mortgage loans for citizens. To mitigate the negative consequences and ensure the implementation of the constitutional right to housing, the government employs a special legal regulation mechanism. This mechanism is implemented through targeted preferential programs (Family, IT, and Rural Mortgage), which are established by subordinate legislation. The programs are funded through government subsidies that compensate banks for the lost income at reduced rates. Thus, the legal regulation of mortgages in conditions of a high key rate forms a hybrid model that combines market mechanisms with direct state intervention to achieve social and economic goals.

Keywords: key rate of the Bank of Russia, mortgage housing lending, legal regulation, preferential mortgage, monetary policy, welfare state, right to housing, state subsidies.

В современной России приобретение жилья собственность в большинстве случаев производится при помощи ипотечного кредитования. Однако, за 2022-2024 год экономика Российской Федерации претерпела существенные изменения под влиянием внешнеполитических процессов и рядом иных факторов. В качестве регулятора для адаптации к таким изменениям использовалось повышение и понижение ключевой ставки Центральным Банком России. Так, в 2022 году ключевая ставка поднималась до 20 процентов, а в 2024 - до 21 процента [1]. В этой связи большой интерес проявляется к роли Центрального Банка, поскольку, как отмечали Кузьмина М.В. и Рыбаев Н.В, его функции влияют «на эффективность в проведении устойчивой политики, и дальнейшего развития экономики в Российской Федерации, что повысит шансы России укрепить свои позиции на мировой арене.» [2]

О причинах изменения ключевой ставки говорится в «Основных направлениях единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов» утвержденных Банком России: «Введение санкций рядом стран в 2022 году, принятые антикризисные меры, подстройка к ним российской экономики привели к снижению эффективности трансмиссионного механизма. По мере адаптации экономики к введенным ограничениям и принятым мерам эффективность трансмиссионного механизма восстанавливалась. Этот процесс продолжится.» [3] При этом, трансмиссионный механизм денежно-кредитной политики (или денежно-кредитная трансмиссия) – это последовательность связей в экономике, через которые денежно-кредитная политика влияет на спрос и, соответственно, инфляцию. Основу этого механизма составляют ставки и доходности в основных сегментах рынка, влияющие друг на друга (ключевая ставка непосредственно влияет на краткосрочные ставки денежного рынка, краткосрочные ставки – на долгосрочные ставки и доходность облигаций федерального займа (ОФЗ), доходность ОФЗ – на доходность корпоративных облигаций, доходности облигаций и долгосрочные ставки денежного рынка –



на кредитные и депозитные ставки). Ставки, в свою очередь, действуют на привлекательность сбережений, потребления и инвестиций (процентный канал трансмиссионного механизма), возможности заемщиков предоставлять качественное обеспечение, а банков – наращивать кредитование (кредитный и балансовый каналы), богатство инвесторов (канал благосостояния), курс рубля (валютный канал) [4].

Для того, чтобы установить связь между изменением ключевой ставки ЦБ РФ и правовым регулированием ипотечного жилищного кредитования, следует обратиться к определению ключевой ставки. Ключевая ставка - процентная ставка по основным операциям Банка России по регулированию ликвидности банковского сектора, является основным индикатором денежно-кредитной политики. Увеличение ключевой ставки Банком России влечет удорожание кредитных денег для банков, за чем, в свою очередь, следует увеличение процентных ставок по банковским кредитам населению, в том числе и для физических лиц, обязательства которых обеспечены ипотекой. Иными словами, увеличение ключевой ставки влияет на экономическую возможность приобретения жилья гражданами Российской Федерации. Отсутствие такой возможности может рассматриваться как нарушение основополагающих принципов, изложенных в Конституции РФ. Часть 1 статьи 7 Конституции Российской Федерации [5] закрепляет, что Российская Федерация является социальным государством, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. В свою очередь, часть 1 статьи 40 гарантирует право каждому на жилище, а часть 2 той же статьи устанавливает, что органы государственной власти создают условия для осуществления права на жилище. Для обеспечения реализации данных норм в условиях повышения ключевой ставки Центральным Банком России требуется вмешательство законодательных органов власти путем правового регулирования ипотечного жилищного кредитования.

Основу правового регулирования ипотечного жилищного кредитования составляет федеральное законодательство, представленное Конституцией РФ, Гражданским Кодексом РФ [6], Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) [7], Федеральным законом от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее - Закон о потребительском кредите) [8]. Так, Гражданский Кодекс содержит указание на положения, которые применяются к залого недвижимого имущества (ипотеке), к ним относятся: правила Гражданского Кодекса о вещных правах (Раздел II), Закон об ипотеке и общие положения о залоге (§ 3 глава 23 ГК РФ). Статья 819 ГК РФ определяет содержание кредитного договора: по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется



возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за пользование ею, а также предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита.

Закон об ипотеке содержит определение залога недвижимого имущества (ипотеки). Статья 1 названного закона устанавливает, что ипотека - это договор, согласно которому одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Более того, в части 1 статьи 5 Закона об ипотеке определяются недвижимые вещи, являющиеся объектом ипотеки, и пункт 3 к их числу относит жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат.

Статья 6.1 Закона о потребительском кредите закрепляет особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой. Деятельность по представлению такого вида кредита может осуществляться кредитными организациями, кредитными потребительскими кооперативами, сельскохозяйственными кредитными потребительскими кооперативами, учреждением, созданным по решению Правительства Российской Федерации для обеспечения функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и реализации Министерством обороны Российской Федерации функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы военнослужащих, единым институтом развития в жилищной сфере.

Таким образом, данные нормативные правовые акты представляют собой правила общего правового регулирования, ими устанавливается и закрепляется право граждан на ипотечное жилищное кредитование, условия реализации такого права.

Как отмечает ряд авторов, «повышение ключевой ставки до уровня 20% ставит существенную преграду на ипотечном кредитовании» [9], в связи с чем для реализации ранее названных конституционных основ, в частности положения о том, что Россия является социальным государством, создающим благоприятные условия жизнедеятельности, в условиях повышения ключевой ставки ЦБ РФ создаются программы, позволяющие отдельным категориям граждан приобрести жилье по сниженной процентной ставке ипотечного жилищного кредитования. Среди них выделяют:



- Семейную ипотеку;
- IT-ипотеку;
- Сельскую ипотеку;
- Дальневосточную и Арктическую ипотеку.

Данные программы сопровождаются принятием соответствующих нормативных правовых актов, которые представляют собой правила специального правового регулирования в сфере ипотечного жилищного кредитования.

Основы регулирования семейной ипотеки изложены в Федеральном законе от 03 июля 2019 года № 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния»» [10]. Особое внимание стоит уделить Решению Минфина России от 10 сентября 2025 года № 25-67381-01850-Р «О порядке предоставления субсидии АО «ДОМ.РФ» для возмещения российским кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам РФ, имеющим детей» [11], которое устанавливает категории граждан, имеющих право на получение льготной ипотеки и условия такой ипотеки. Пункт 31 Правил, утвержденных данным Решением Минфина предоставляет такое право гражданам РФ, имеющим ребенка, который является гражданином РФ и возраст которого не достиг семи лет на дату заключения кредитного договора (дополнительного соглашения о рефинансировании), имеющим двух и более детей, которые являются гражданами РФ и не достигли возраста 18 лет на дату заключения кредитного договора (дополнительного соглашения о рефинансировании), либо имеющим ребенка - гражданина РФ, которому установлена категория «ребенок-инвалид», предоставлено право на получение льготного ипотечного кредита или на заключение дополнительного соглашения о рефинансировании. Размер процентной ставки для них по кредитному договору или по дополнительному соглашению о рефинансировании в общем случае составляет не более 6% годовых (подп. «и» п. 32).

Условия получения льготной IT-ипотеки определяются Решением Минцифры России от 10 апреля 2025 года № 23-68902-00855-Р «О порядке предоставления субсидии акционерному обществу «ДОМ.РФ», г. Москва, в виде вклада в имущество, не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий» [12]. Данным решением закрепляются Правила возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам) выданным работникам

аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий. В соответствии с ними размер процентной ставки ипотечного кредитования для работников аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий составляет не более 6 процентов годовых - по кредитным договорам, заключенным с 1 августа 2024 г. (включительно), в отношении части кредита (займа), не превышающей 9 млн. рублей (включительно), для приобретения (строительства) жилых помещений, расположенных на территории Российской Федерации (за исключением города федерального значения Москвы и города федерального значения Санкт-Петербурга (включая муниципальные образования в их составе)) (подп. «л» п. 5 Правил).

Ставка по сельской ипотеке определяется Решением Минсельхоза России от 20 марта 2025 года № 22-67386-00396-Р «О порядке предоставления субсидии российским кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях)» [13], в котором определяется, что «льготная ставка» - процентная ставка по льготному ипотечному кредиту (займу), составляющая не менее 0,1 процента, но не более 3 процентов годовых.

Правовое регулирование заключения Дальневосточной и Арктической ипотеки осуществляется Решением Минфина России от 10 сентября 2025 года № 23-67393-01016-Р «О порядке предоставления субсидии АО «ДОМ.РФ» для возмещения российским кредитным организациям и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным гражданам РФ на приобретение или строительство жилых помещений на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, а также на сухопутных территориях Арктической зоны РФ» [14] устанавливает в подп. «к» п. 5 размер процентной ставки - 2 процента годовых.

Таким образом, правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования в условиях изменения ключевой ставки Центральным Банком России представляет собой не только законодательные акты, закрепляющие основу ипотечного кредитования, но и акты исполнительных органов власти, которые конкретизируют правила применительно к современным реалиям. Так, вышеупомянутые решения министерств позволили быстро среагировать на изменения происходящие в экономической сфере. Повышение ключевой ставки Центральным Банком России повлекло снижение уровня ипотечного кредитования в стране, но меры реагирования государственных органов в виде сниженных процентных ставок для определённых граждан позволили сгладить экономическую ситуацию. Безусловно, предпринятые меры направлены не только на стабилизацию экономических показателей, но и



на реализацию иных направлений политики государства, таких как сохранение традиционных семейных ценностей, заселение территорий Дальнего Востока и Арктики, развитие сельского хозяйства, развитие IT-сферы.

Ожидается изменение ключевой ставки и в течение 2025-2026 годов, это объясняется тем, что Банк России принимает решения по ключевой ставке на основе устойчивых тенденций в экономике и факторов длительного действия, учитывая растянутый во времени характер влияния мер денежно-кредитной политики на экономику. Банк России изменяет ключевую ставку, если текущие тенденции указывают на продолжительное отклонение инфляции от цели на прогнозном горизонте или имеются факторы длительного действия, которые вероятнее всего приведут к такому продолжительному отклонению. Для оценки влияния факторов на инфляцию Банк России составляет макроэкономический прогноз. [15]

Таким образом, в условиях экономической нестабильности и изменений ключевой ставки Банком России правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования сочетает в себе договорный характер и инструменты государственного регулирования. Несмотря на то, что категории лиц, которым предоставляются льготные процентные ставки по ипотеке для приобретения жилья, устанавливаются в административном порядке, т.е. государственными органами, в том числе органами исполнительной власти, банки, осуществляющие ипотечное кредитование, не теряют прибыли, поскольку все недостающие проценты выплачиваются государством. Такой характер регулирования позволяет поддерживать экономическое развитие с сохранением частных и публичных интересов.

Как верно указывают авторы, «ипотечный рынок остается под влиянием как ключевой ставки, так и государственной политики, направленной на поддержку жилья. Важно следить за изменениями в денежно-кредитной политике и возможными нововведениями в системе ипотечного кредитования, чтобы прогнозировать развитие рынка жилья в условиях высокой ключевой ставки и меняющихся экономических реалий».[16]

Список литературы:

1. Ключевая ставка Банка России // Электронный ресурс. Режим доступа: URL : https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/ . (дата обращения: 25.11.2025)
2. Рыбаев Н.Ю. Контрольно-надзорные функции Центрального Банка Российской Федерации/ М.В. Кузьмина, Н. Ю. Рыбаев // Наука через призму времени. - 2023. - №5 (74). - С.59-61
3. «Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов» (утв. Банком России) // Электронный ресурс. Режим



доступа: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_461108/. Дата обращения: (25.11.2025)

4. Информационно-аналитический комментарий ЦБ РФ «Денежно-кредитные условия и трансмиссионный механизм денежно-кредитной политики» // Электронный ресурс. Режим доступа: URL : <https://cbr.ru> (дата обращения: 28.11.2025)
5. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 // Официальный интернет-портале правовой информации. Режим доступа: URL: <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022. (дата обращения 02.12.2025)
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая): Федеральный закон от 18 декабря 2006 года № 230-ФЗ // Собрание законодательства РФ - 2006. - № 52 (1 ч.). - Ст. 5496
7. Об ипотеке (залоге недвижимости): [Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ](#) // Собрание законодательства РФ. - 1998 г. - № 29. - Ст. 3400
8. О потребительском кредите (займе): [Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ](#) // СЗ РФ. 2013 г. № 51. Ст. 6673
9. Салаватова Г.М. Значение ключевой ставки в условиях нестабильной экономической ситуации в Российской Федерации/ А.Т. Ульмаскулова, В.В. Гаврилова, Р.Ф. Юнусова // Матрица научного познания. - 2022 г. - № 5-2. - С. 141-147
10. О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13.2 Федерального закона «Об актах гражданского состояния: Федеральный закон от 03 июля 2019 года № 157-ФЗ // СЗ РФ. - 2019 г. - № 27. - Ст. 3522
11. О порядке предоставления субсидии АО «ДОМ.РФ» для возмещения российским кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам РФ, имеющим детей: Решение Минфина России от 10.09.2025 № 25-67381-01850-Р // Электронный ресурс. Режим доступа: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_494833/. (дата обращения: 28.11.2025)
12. О порядке предоставления субсидии акционерному обществу «ДОМ.РФ», г. Москва, в виде вклада в имущество, не увеличивающего его уставный капитал, на цели возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным работникам аккредитованных организаций, осуществляющих деятельность в области информационных технологий: Решение Минцифры России от 10.04.2025 № 23-68902-00855-Р // Электронный ресурс. Режим



доступа: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_483101/ (дата обращения: 29.11.2025)

13. О порядке предоставления субсидии российским кредитным организациям и АО «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленным гражданам Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения (жилого дома) на сельских территориях (сельских агломерациях): Решение Минсельхоза России от 20.03.2025 №22-67386-00396-Р // Электронный ресурс. Режим доступа: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_497748/ (дата обращения: 29.11.2025)
14. О порядке предоставления субсидии АО «ДОМ.РФ» для возмещения российским кредитным организациям и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам, предоставленным гражданам РФ на приобретение или строительство жилых помещений на территориях субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, а также на сухопутных территориях Арктической зоны РФ: Решение Минфина России от 10.09.2025 № 23-67393-01016-Р // Электронный ресурс. Режим доступа: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_477257/ (дата обращения: 30.11.2025)
15. [«Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2025 год и период 2026 и 2027 годов»](#) (утв. Банком России) // Электронный ресурс. Режим доступа: URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_489408/ (дата обращения: 30.11.2025)
16. Кесова З.А. Оценка влияния ключевой ставки на рынок ипотечного кредитования / Г.В. Кесян, З.А. Кесова //Региональные проблемы преобразования экономики. - № 11 (169). - 2024. - С. 48-58