
ПРОБЛЕМЫ ГРАЖДАНСКОГО И АРБИТРАЖНОГО ПРОЦЕССА

PROBLEMS OF CIVIL AND ARBITRATION PROCEDURE

Научная статья

УДК/UDC 347.27

DOI: 10.21779/2224-0241-2025-54-2-119-125

Вопросы финансово-правового регулирования деятельности участников первичного рынка ипотечного кредитования

5.1.3 — Частно-правовые (цивилистические) науки

Джалил Ахмедович Ахмедов

Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, Российская Федерация, ahmed0956@mail.ru

Аннотация. В статье рассматривается проблематика первичного рынка ипотечного кредитования во взаимосвязях с такими наиболее взаимовлияющими на состояние этой сферы явлениями, как непосредственно сама финансовая система, отраженная в нормах действующего законодательства, — финансово-правовая система, вторичный рынок ипотечного кредитования — как фактор коррелирующий многие показатели на первичный рынок, а также анализируются различные точки зрения на такой основополагающий триггер финансовой системы в целом и первичного рынка ипотечного кредитования в частности, как ключевая ставка Центрального банка РФ. Характеризуя первичный рынок ипотечного кредитования, автор статьи делает вывод о том, что сферу ипотечного жилищного кредитования можно идентифицировать в качестве взаимосвязанных отношений, которые складываются в связи с предоставлением, организационным и техническим сопровождением, обеспечением возвратности займов, которые выдаются под залог приобретаемого жилья.

Ключевые слова: законодательство, ипотека, ипотечное кредитование, ключевая ставка, первичный рынок, стандарт деятельности кредитных организаций, финансовая система

Для цитирования: Ахмедов Д.А. Вопросы финансово-правового регулирования деятельности участников первичного рынка ипотечного кредитования // Юридический вестник ДГУ. 2025. Т. 54, № 2 (74). С. 119–125. DOI: 10.21779/2224-0241-2025-54-2-119-125

Original article

Issues of financial and legal regulation of activities of participants of the primary mortgage lending market

5.1.3 — Private law (civil) sciences

Jalil A. Akhmedov

Dagestan State University, Makhachkala, Russian Federation, ahmed0956@mail.ru

Abstract. The article considers the problems of the primary mortgage lending market in its interrelationship with such most mutually influencing phenomena as the financial system itself reflected in the norms of the current legislation - the financial and legal system, the secondary mortgage lending market - as a factor correlating any indicators on the primary market, and also analyzes different points of view on such a fundamental trigger of the financial system as a whole and the primary mortgage lending market. Characterizing the primary mortgage lending market, the author of the article concludes that the sphere of housing mortgage lending can be identified as interrelated relationships that develop in connection with the provision, organizational and technical support, and repayment of loans that are secured against the purchase of housing.

Key words: legislation, mortgage, mortgage lending, key rate, primary market, standard for the activities of credit organizations, financial system

For citation: Akhmedov J.A. Issues of financial and legal regulation of activities of participants of the primary mortgage lending market. *Yuridicheskii vestnik DGU = Law Herald of DSU*, 2025, vol. 54, no. 2 (74), pp. 119–125. DOI: 10.21779/2224-0241-2025-54-2-119-125 (In Russ.).

Рынок ипотечного кредитования в целом, как висит от состояния финансово-правового регулирования конкретного государства, от той системы и первичный рынок ипотечного кредитования, за-

нормативного правового регулирования финансовых правоотношений, которая может рассматриваться как отдельное (относительно самостоятельное) направление в правовом поле данного государства. В подавляющем большинстве случаев финансово-правовое регулирование как юридическое явление рассматривается в доктрине и на практике в виде системы финансово-правового регулирования. Такой подход во многом позволяет подойти комплексно к форме и содержанию финансового права как специализированного направления сферы правового регулирования конкретного государства.

Исследование системности финансово-правового регулирования приводит к таким результатам, которые позволяют понять основные алгоритмы финансовой деятельности, степень и эффективность регуляторного воздействия правовых норм на отношения, складывающиеся в области финансов, динамику и тенденции взаимосвязей права и финансов, и их кумулятивное воздействие на другие сферы общественных отношений: экономические, производственные, социальные и многие другие.

Системность финансово-правового регулирования как один из основных признаков позволяет не только более полно увидеть возможности воздействия на движение капитала в любой части социально-экономических отношений, но и правильно выстроить инфраструктуру для достижения максимального эффекта от вложения средств в те или иные проекты.

Очевидно, что система финансово-правового регулирования, являясь частью системы права в целом, отражает структуру и содержание не только системы права, но и правовой системы государства в целом, а, значит, характеризуется теми же признаками, имеет те же особенности в построении и функционировании.

Анализируя систему права, нельзя не обратить внимание на основные признаки, характеризующие это явление. Среди основных таких признаков можно назвать признак единства системы права, который предполагает в первую очередь непротиворечивость правовых предписаний, содержащихся в огромном правовом материале, накопленном в государстве, соблюдение иерархии актов по юридической силе и отсутствию коллизий по предметным сферам правового регулирования.

Зеркальный и взаимосвязанный с единством принцип дифференцированности системы права по своей сути означает такое структурирование нормативного правового материала, которое относится, в первую очередь, к правовым актам как основным источникам права и может иметь форму условного деления на выбранные в данном государстве разделы (подразделы), например, «отрасли и институты, каждая из которых выполняет самостоятельную роль в механизме воздействия права

на поведение и деятельность людей и их организаций» [1, с. 158].

Также следует назвать и достаточно дискуссионный признак объективности системы права. Эта характерная черта показывает, в том числе, что появление правовых предписаний вызвана объективной необходимостью, существующей (возникшей) потребностью в упорядочении тех общественных отношений, которые представляют для государства и общества особый интерес, особую ценность, значимость. Объективность как признак и как принцип права имеет гораздо более широкий смысл и содержание, однако применительно к финансово-правовому регулированию можно ограничиться констатацией того, что деятельность в области финансов имеет максимально важное значение, что диктует объективную необходимость в применении мер нормативного правового воздействия как регулятивного, так и охранительного характера. Многовековая история финансовых отношений показывает, что необходимость в правовом инструментарии в этой области – действительно объективная необходимость.

Среди разнообразных точек зрения на структуру и основные элементы системы права для настоящей статьи интерес, в первую очередь, представляют такие элементы, как нормы финансового права и финансово-правовые институты, один из которых и выступает институт ипотечного кредитования.

Нормы финансового права как разновидность правовых норм полностью соответствуют общетеоретическому подходу к определению этого понятия, взглядам к структуре и содержанию этого базового элемента системы права, всей без исключения проблематики в изложении и толковании. Исходя из такой точки зрения нормы финансового права (финансово-правовые нормы) можно охарактеризовать как установленные (санкционированные) общеобязательные, формально-определенные предписания, направленные на регулирование отношений в области финансовой деятельности и (или) охране наиболее значимых ценностей, имеющих финансовое выражение.

В правовой системе, в системе правового регулирования нормы финансового права так же, как и любые другие правовые нормы, принимаются, закрепляются и действуют не отдельными предписаниями, а комплексно, соответственно объединяясь в более укрупненные, чем отдельные предписания регулятивные (охранительные, регулятивно-охранительные) блоки — институты права. Такое объединение может быть как компактным – в одной или сразу нескольких статьях одного и того же правового документа, а может быть разнесенным как в пределах одного нормативного правового акта, так и несколько «родственных» по виду регулируемых отношений в источниках.

По аналогии с общетеоретическим подходом институт финансового права можно представить в виде совокупности финансово-правовых норм, регулирующих однородную группу финансовых отношений. Институт ипотечного кредитования обладает всеми признаками финансово-правового института и характеризуется однородностью фактического содержания — самостоятельной, относительно обособленной группы отношений, возникающих в рамках деятельности по предоставлению кредитов (займов) физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков, по которым обеспечены ипотекой [2].

Относительная нормативная обособленность рассматриваемого института ипотечного кредитования также характеризует эту часть сферы финансово-правового регулирования, которая выражается в наличии не только определенной скомпонованности (сгруппированности) норм этого института, но и в наличии отдельных нормативных правовых актов [3]. Можно также сделать вывод и о том, что институт ипотечного кредитования по своему содержанию можно отнести к простому институту, т.к. он включает правовые нормы, относящиеся к одной отрасли права — финансовому праву.

Анализ института ипотечного кредитования позволяет рассматривать его особенности и в контексте системы финансово-правового регулирования таких ее элементов, как финансово-правовые отношения и самой деятельности по реализации (в первую очередь, применению) финансово-правовых норм основными субъектами правовых отношений. Институт ипотечного кредитования нельзя рассматривать вне понятий «ипотека» и «ипотечное кредитование» к содержанию которых имеются незначительные вариации в подходах. Сами понятия зачастую используются во взаимосвязи, но имеют при этом содержательное отличие.

Понятие «ипотека» означает с точки зрения системы отношений — совокупность правовых отношений, возникающих в связи с залогом недвижимого имущества, а ипотечное кредитование — это собственно денежная сумма, выдаваемая под этот залог. Ряд специалистов ставит знак равно между ипотекой и ипотечным кредитом мотивируя это тем, что «ипотека без ипотечного кредита существовать не может» [4]. Большая же часть исследователей рассматривают ипотеку в качестве залога, как способа приобретения жилья при том, что «ипотека (залог) является гарантией возврата кредита, который берется для покупки недвижимого имущества, а ипотечное кредитование необходимо рассматривать как составную часть совокупности всех кредитных отношений, так как с одной стороны, ипотечный кредит — это способ решения многих социальных проблем, а, с другой стороны, это инструмент воздействия на экономику страны в целях борьбы с инфляцией» [5].

Рассматривая вопросы финансово-правового регулирования деятельности участников первичного рынка ипотечного кредитования, необходимо охарактеризовать непосредственно сам рынок ипотечного кредитования и его «первичку» — первичный рынок ипотечного кредитования.

Рынок ипотечного кредитования, по общему мнению, представляет собой «часть рынка ссудных капиталов, на котором аккумулируются долгосрочные денежные накопления путем выпуска ипотечных облигаций, используемых для предоставления кредитов под залог недвижимости. Включает частные, публичные, смешанные (в каком-либо формате государственно-частного или муниципально-частного партнерства) непосредственно государственные кредитно-финансовые институты: страховые компании, ссудно-сберегательные ассоциации, ипотечные, коммерческие, сберегательные банки» [6].

Характеризуя первичный рынок ипотечного кредитования, необходимо отметить, что в целом сферу ипотечного жилищного кредитования можно идентифицировать в качестве взаимосвязанных отношений, которые складываются в связи с предоставлением, организационным и техническим сопровождением, обеспечением возвратности займов, которые выдаются под залог приобретаемого жилья.

Тот рынок ипотечного кредитования, который мы привыкли воспринимать как единый, целостный на самом деле представлен неоднородными группами указанных отношений. Такая неоднородность позволяет разделять рынок ипотечного жилищного кредитования на первичный и вторичный.

Хорошо всем известная модель выдачи займа, при которой впервые выдаваемая сумма под залог жилого помещения составляет основу первичного рынка ипотечного жилищного кредитования, а совокупность такой практики кредитования — собственно сам первичный рынок [7].

Первичный рынок, таким образом, формирует так называемые долгосрочные активы, которые представляют собой право требования, совокупность таких прав. Очевидно, что такое право, хотя и имеет финансовую природу, финансами не является и с течением времени и увеличением кредитования существенно уменьшает собственно финансовые средства субъекта кредитования. Перед кредитной организацией встает вопрос поиска и нахождения оборотных средств в виде конкретных денег для хорошо известной процедуры рефинансирования всей системы кредитования для поддержания ее устойчивости и стабильности. Именно эта группа отношений, которые складываются в процессе рефинансирования ипотечных займов и образует вторичный рынок ипотечного жилищного кредитования.

Влияние вторичного рынка на всю систему ипотечного кредитования трудно переоценить, поэтому необходимо отдельно остановиться на этой

части системы и отметить, что вторичный рынок кредитования вообще и ипотечного в частности появляется при необходимости выстраивать долгосрочные финансово-кредитные отношения. Именно необходимость и возможность рефинансирования определяет основу этого вторичного рынка.

Институт рефинансирования в Российской Федерации представлен на сегодняшний день рядом финансовых инструментов, которые генерирует и администрирует Центральный Банк России (далее – ЦБ России) [8]. Среди таких инструментов можно назвать внутридневные кредиты и кредиты *overnight*, которые предназначены для воздействия на показатель «мгновенной ликвидности». Здесь необходимо отметить, что и те, и другие виды кредитов выдаются по ставкам, размер которых зависит в том числе и от нахождения обеспечиваемых ценных бумаг в так называемом ломбардном списке ЦБ России [9].

К сфере рефинансирования относятся и ломбардные кредиты, которые выдаются на достаточно продолжительный период (до одного года) под залог ценных бумаг кредитной организации. Не все ценные бумаги принимаются здесь для обеспечения, а только те, что находятся в «ломбардном списке». Ломбардный список составляет ЦБ России [10]. Он состоит из наиболее «интересных» для рынка, устойчивых и по-настоящему «ценных» бумаг, которые ЦБ России предпочитает рассматривать в качестве надежного обеспечения по операциям рефинансирования и «для формирования которого Банк России оценивает достаточность и концентрацию ценных бумаг у кредитных организаций, нахождение банковского сектора в состоянии структурного дефицита или профицита ликвидности» [11]. Среди других инструментов рефинансирования можно отметить кредиты, обеспеченные банковскими векселями и иными правами требования. Кроме того, существует и другой, близкий к рассмотренному инструментарию набор операций в области рефинансирования ипотечного кредитования, например, операции прямого РЕПО (продажа ценных бумаг); операции «валютный своп», залладная, ипотечный сертификат участия и ипотечная облигация и ряд других.

В обоих случаях, в случаях активностей как на первичном, так и на вторичном рынке, особую отдельную проблематику, которая непосредственно влияет не только на ипотечное кредитование, на эффективное функционирование системы, устойчивости всей модели ипотечного кредитования, да, пожалуй, и всей финансовой системы в государстве представляет финансовая политика основного финансового регулятора – ЦБ России [8] и наиболее значимый ее инструмент в этой системе кредитных отношений – ключевая ставка.

Основное функциональное значение ключевой ставки как финансового явления связано с решением задачи определения «цены денег» для тех

финансовых институтов (в первую очередь, в основном коммерческих банков), которые, в свою очередь, «перепродают» эти деньги конечному потребителю в виде займов под процент больший, чем эта ставка. Именно в таком виде и функционирует система кредитования вообще и кредитования под залог жилья в частности.

Здесь четко прослеживается прямая математическая зависимость финансовой системы в части кредитования населения и предприятий. Эта финансово-математическая зависимость от ключевой ставки ЦБ России всех «ставок по кредитам коммерческих банков для населения и предприятий...», также как и ставки по депозитам» [12]. Как формируется размер этой ставки, каковы основания для ее пересмотра давно стали центральной темой для обсуждения или вернее сказать осуждения этого направления деятельности основного финансового регулятора страны.

Считается, что ЦБ России устанавливает ключевую ставку исходя из показателей экономики в целом и финансового сектора в частности. Основным субъектом принятия решения по ключевой ставке выступает Совет директоров ЦБ России, который обсуждает этот вопрос на специально запланированных для этого заседаниях. В результате принятого на таком заседании решения оформляется пресс-релиз о ключевой ставке. Этот пресс-релиз подлежит обязательному обсуждению и опубликованию. Первичное опубликование происходит на официальном сайте ЦБ России, а обсуждение изначально происходит на пресс-конференции, созываемой специально для этого.

В обеспечении публичности принятия решения по ключевой ставке у ЦБ России необходимо поучиться многим органам государственной власти, поскольку одним пресс-релизом дело не ограничивается и ориентировочно через неделю после каждого заседания ЦБ России осуществляет публикацию Резюме обсуждения ключевой ставки. В этом Резюме содержится (должна содержаться) максимально возможное отображение обмена мнениями и тех позиций, которые были озвучены на заседании. Кроме того, вместе с этим Резюме опубликованию подлежит так называемый Комментарий к среднесрочному прогнозу (экономическому макро-прогнозу по всей Российской Федерации).

Затем в лучших традициях законодательства о выборах устанавливается «неделя тишины» перед непосредственным принятием решения по ключевой ставке, и ЦБ России публикует доклад «Региональная экономика: комментарии ГУ Банка России» и результаты макроэкономического опроса ведущих аналитиков, содержащего прогнозы основных экономических показателей [13].

Рассматривая тенденции первичного рынка и в целом рынка ипотечного кредитования в Российской Федерации с начала 2025 года, необходимо привести мнения различных специалистов, так

или иначе обозначивших свою позицию по этой теме. Специалистов и прогнозов в этой области так много, что нет необходимости выделять кого-то конкретно, а можно лишь выделить те укрупненные их предположения, которые сходятся в однотипных прогнозах.

В первую очередь тенденции первичного рынка ипотечного кредитования зависят от того, каким будет спрос на жилье. Здесь большинство, если не все аналитики, сходятся во мнении, что в связи с такими высокими ставками ЦБ России спрос на жилье будет несомненно сокращаться. И здесь, как и во всех сферах длящегося (продолжительного) кредитования, изменения в лучшую сторону всегда идут с примерным лагом в один-два года, поэтому, например, если ставка ЦБ России в течение 2025 года вернется к показателям 18-19%, то возврат к ранее имевшимся показателям ипотечного рынка произойдет не ранее конца 2026 – начала 2027 года. Кроме того, аналитики ипотечного рынка посчитали, «что в 2025 году «ценовая динамика на первичном рынке будет определяться не столько экономическими факторами, сколько готовностью властей идти навстречу девелоперам» [14].

Поскольку макроэкономические показатели свидетельствуют о большой политизации рассматриваемых процессов в отсутствие объективных факторов, ожидается, что увеличение ценового диапазона на первичном ипотечном рынке в 2025 году будет соответствовать инфляционным показателям.

Несомненно, что в расчетах и соответствующих прогнозах всегда присутствует определенная вариативность, что позволяет обратить внимание на такие варианты развития ситуации на первичном рынке ипотечного кредитования, как:

- снижение девелоперами ценового диапазона, но только при нахождении новых финансовых «моделей» по выдаче ипотечных кредитов;

- уход с рынка определенной части застройщиков, в том числе из-за невозможности обеспечивать не только рентабельность бизнеса, но и непосредственного банкротства. При этом уход обанкротившихся мелких и средних застройщиков будет предполагать переход их активов крупным компаниям, для которых, соответственно, такой вариант развития событий будет только плюсом [14].

Одним из нововведений на первичном рынке ипотечного кредитования, которое было начато с 1 января 2025 года, можно назвать введение специального стандарта, в соответствии с которым будут выдаваться все ипотечные кредиты в нашей стране.

По мнению ЦБ России, названный стандарт деятельности кредитных организаций, соответствует норма статьи 24.1 Федерального закона № 395-1

«О банках и банковской деятельности» [15], закрепляющей возможность регулирования отношений между кредитными организациями, а также между кредитными организациями и их клиентами.

Очевидно, что позиция основного финансового регулятора, не желающего рисковать федеральными средствами, логична, и концепция стандартизации в этой сфере вполне логична. Хотя, как отмечает большинство представителей частных кредитных организаций, участвующих в процессе ипотечного кредитования, практически никто не использует инструменты, известные ЦБ России, которые он считает высокорискованными, или они ему просто не нравятся, например, такие, как использование аккредитивов, учет «кэшбеков» в первоначальном взносе и многие другие. Как отмечают специалисты, стандарт установил запрет на весьма распространенную практику «субсидирования процентной ставки по кредиту застройщиком, если это приведет к удорожанию жилья для конечных покупателей. Это механизм прост: строительная компания компенсирует банку недополученный процентный доход от низкой процентной ставки по этой программе. Расходы застройщика перекладываются на плечи покупателя — стоимость квадратного метра жилья, купленного с субсидией от застройщика, обычно дороже того, что приобретено за наличные или в классическую ипотеку» [16].

Подводя итог краткому анализу нововведений и тенденциям на первичном рынке ипотечного кредитования, еще раз отметим, что указанное кредитование уже заметно сбавило обороты и, прежде всего, в рыночном сегменте. «Здесь влияние ужесточения денежно-кредитной политики уже заметно. Прекращение действия безадресной льготной ипотеки с июля окажет заметное дополнительное сдерживающее влияние на динамику ипотечного кредита» [17]. А для того чтобы закончить на положительной ноте, можно привести пример, когда процентная ставка по ипотечному кредиту должна помочь в решении демографической проблемы.

Сейчас на самом высоком уровне обсуждается возможность появления льготной ипотеки под 6% для тех граждан России, которые хотя и не имеют детей, но обязуются завести ребенка в ближайшие два года. Таким образом, лица, состоящие в браке, у которых еще нет детей, должны «пообещать» (вероятно, под какую-либо разработанную форму расписки) родить ребенка в ближайшие два года. Если обещание выполняется, то ставка для них сохранится, а в случае нарушения данного обещания – процент увеличивается до рыночного.

Стоит отдать должное этой прекрасной идее, позволяющей и застройщикам увеличить продажи, и государству решить существующую проблему в демографии и семьям получить возможность хотя бы частичной уверенности в завтрашнем дне.

Список источников

1. Ларин А.Ю. Теория государства и права: учебник. (Серия «Высшая школа»). Москва: Книжный мир, 2011. 288 с.

2. О потребительском кредите (займе): Федеральный закон от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ (ред. от 22.06.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) // Российская газета. 23.12.2013. № 289.
3. Об ипотеке (залоге недвижимости): Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 12.06.2024) // Российская газета. 22.07.1998. № 137.
4. Петрова А. С. Ипотечное кредитование физических лиц // Вестник науки и образования. Часть 1. 2019. № 10 (64). С. 66–68.
5. Лопатина П. В. Особенности развития рынка ипотечного кредитования в РФ // Молодой ученый. 2023. № 3 (450). С. 177–180. URL: <https://moluch.ru/archive/450/99046> (дата обращения: 11.01.2025).
6. Борисов А. Б. Большой экономический словарь. Москва: Книжный мир, 2003. 895 с.
7. Алексеев С. С. Гражданское право в современную эпоху. Москва: Изд-во Юрайт, 1999.
8. О Центральном банке Российской Федерации (Банке России): Федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // Парламентская газета. 13.07.2002. № 131–132.
9. Жиделева В. С. Институт рефинансирования денежно-кредитного рефинансирования // Проблемы современной науки и образования. 2014. № 10. С. 26–28.
10. О перечне ценных бумаг, входящих в Ломбардный список Банка России: Указание Банка России от 10.08.2012 г. № 2861-У (ред. от 19.12.2014) (Зарегистрировано в Минюсте России 26.09.2012 № 25541) // Вестник Банка России. 04.10.2012.
11. Каковы принципы формирования Ломбардного списка Банка России? URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74824050/#review> (дата обращения: 11.01.2025).
12. Бобошко Д. Ю., Синько Д. Д. Анализ влияния изменения ключевой ставки Центрального банка РФ на налогообложение в 2022–2023 гг. // Налоги. 2022. № 4. С. 24–28.
13. Региональная экономика: комментарии ГУ: доклад. URL: https://www.cbr.ru/analytics/dkp/reg_review. № 289 (дата обращения: 11.01.2025).
14. Румянцева А. Рынок ипотеки в первые недели 2025 года рухнул на 70%. URL: <https://frankmedia.ru/190111> (дата обращения: 11.01.2025).
15. О банках и банковской деятельности: Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 (ред. от 28.12.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 05.02.2025) // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1996. № 6, ст. 492.
16. Петрова Ю. Как ипотечный стандарт может повлиять на рынок жилищного кредитования. URL: <https://www.forbes.ru/finansy/521944-kak-ipotecnyj-standart-mozet-povliat-rynok-zilisnogo-kreditovania> (дата обращения: 11.01.2025).
17. Резюме обсуждения ключевой ставки // Банк России: официальный сайт. 2024. URL: <http://www.cbr.ru> (дата обращения: 11.01.2025).

References

1. Larin A. Yu. Teoriya gosudarstva i prava: uchebnik. (Seriya "Vysshaya shkola") [Theory of State and Law: Textbook. (Series "Higher School")]. Moscow: Knizhny Mir Publ., 2011, 288 p. (In Russ.).
2. O potrebitel'skom kredite (zaime) [On consumer credit (loan)]: RF Federal Law of 21.12.2013 No. 353-FZ (as amended on 22.06.2024, with amendments and additions, entered into force on 01.01.2025), *Rossiyskaya Gazeta*, 23.12.2013, no. 289. (In Russ.).
3. Ob ipoteke (zaloge nedvizhimosti) [On mortgages (real estate pledges)]: RF Federal Law of 16.07.1998 No. 102-FZ (as amended on 12.06.2024), *Rossiyskaya Gazeta*, 22.07.1998, no. 137. (In Russ.).
4. Petrova A. S. Ipotecnoe kreditovanie fizicheskikh lits [Mortgage Lending to Individuals], *Vestnik nauki i obrazovaniya. Chast' I* [Bulletin of Science and Education. Part I], 2019, no. 10 (64), pp. 66–68.
5. Lopatina, P. V. Osobennosti razvitiya rynka ipotechnogo kreditovaniya v RF [Features of the Development of the Mortgage Lending Market in the Russian Federation], *Molodoi uchenyi* [Young Scientist], 2023, no. 3 (450), pp. 177–180. (In Russ.). Available at: <https://moluch.ru/archive/450/99046> (accessed 11.01.2025).
6. Borisov A. B. Bol'shoi ekonomicheskii slovar' [Big Economic Dictionary]. Moscow: Knizhny Mir Publ., 2003, 895 p. (In Russ.).
7. Alekseev S. S. Grazhdanskoe pravo v sovremennuyu epokhu [Civil Law in the Modern Era]. Moscow: Yurait Publishing House, 1999. (In Russ.).
8. O Tsentral'nom banke Rossiiskoi Federatsii (Banke Rossii) [On the Central Bank of the Russian Federation (Bank of Russia)]: RF Federal Law of 10.07.2002 No. 86-FZ (as amended on 28.12.2024), *Parlamentskaya gazeta* [Parliamentary Newspaper], 13.07.2002, no. 131–132. (In Russ.).
9. Zhideleva V. S. Institut refinansirovaniya denezhno-kreditnogo refinansirovaniya [Institute for Refinancing Monetary Refinancing], *Problemy sovremennoi nauki i obrazovaniya* [Problems of Modern Science and Education], 2014, no. 10, pp. 26–28. (In Russ.).
10. O perechne tsennykh bumag, vkhodyashchikh v Lombardnyi spisok Banka Rossii [On the list of securities included in the Lombard List of the Bank of Russia]: Bank of Russia Instruction dated 10.08.2012 No. 2861-

U (as amended on 19.12.2014) (Registered in the Ministry of Justice of Russia on 26.09.2012 No. 25541), *Vestnik Banka Rossii* [Bulletin of the Bank of Russia], 04.10.2012. (In Russ.).

11. Kakovy printsiipy formirovaniya Lombardnogo spiska Banka Rossii? [What are the principles for forming the Lombard List of the Bank of Russia?]. (In Russ.). Available at: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74824050/#review> (accessed 11.01.2025).

12. Boboshko D.Yu., Sin'ko D.D. Analiz vliyaniya izmeneniya klyuchevoi stavki Tsentral'nogo banka RF na nalogooblozhenie v 2022–2023 gg. [Analysis of the Impact of Changes in the Key Rate of the Central Bank of the Russian Federation on Taxation in 2022–2023], *Nalogi* [Taxes], 2022, no. 4, pp. 24–28. (In Russ.).

13. Regional'naya ekonomika: kommentarii GU [Regional Economy: Comments of the State University]: Report. (In Russ.). Available at: https://www.cbr.ru/analytics/dkp/reg_review. No. 289 (accessed 11.01.2025).

14. Rumyantseva A. Rynok ipoteki v pervye nedeli 2025 goda rukhnul na 70% [The mortgage market in the first weeks of 2025 collapsed by 70%]. (In Russ.). Available at: // <https://frankmedia.ru/190111> (accessed 11.01.2025).

15. O bankakh i bankovskoi deyatel'nosti [On banks and banking activities]: RF Federal Law of 02.12.1990 No. 395-1 (as amended on 28.12.2024, with amendments and supplements, entered into force on 05.02.2025), *Sobr. zakonodatel'stva Ros. Federatsii* [Collected Legislation of the Russian Federation], 1996, no. 6, art. 492. (In Russ.).

16. Petrova Yu. Kak ipotechnyi standart mozhet povliyat' na rynek zhilishchnogo kreditovaniya [How the mortgage standard can affect the housing lending market]. (In Russ.). Available at: <https://www.forbes.ru/finansy/521944-kak-ipotecnyj-standart-mozet-povliat-rynok-zilisnogo-kreditovania> (accessed 11.01.2025).

17. Rezyume obsuzhdeniya klyuchevoi stavki [Summary of the discussion of the key rate], *Bank Rossii: ofitsial'nyi sait* [Bank of Russia: official website]. 2024. (In Russ.). Available at: <http://www.cbr.ru> (accessed 11.01.2025).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Ахмедов Джалил Ахмедович, старший преподаватель юридического института Дагестанского государственного университета, соискатель кафедры административного, финансового и таможенного права, г. Махачкала, Российская Федерация. E-mail: ahmed0956@mail.ru

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Akhmedov Jalil Akhmedovich, Senior lecturer at the Law Institute of Dagestan State University, Candidate of the Department of Administrative, Financial and Customs Law, Makhachkala, Russian Federation. E-mail: ahmed0956@mail.ru

Поступила в редакцию 17.02.2025 г.; одобрена после рецензирования 20.02.2025 г.; принята к публикации 30.05.2025 г.

Received 17.02.2025; approved after reviewing 20.02.2025; accepted for publication 30.05.2025