

ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ: РЕЗУЛЬТАТЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Н. И. Глотова

Алтайский государственный аграрный университет (Барнаул, Россия)

Жилищное строительство является одним из главных направлений строительной отрасли, выступая при этом мощным драйвером инвестиционного и потребительского спроса. Оно имеет приоритетное социальное значение и вносит значительный вклад в развитие экономики.

В настоящее время в России увеличение объемов жилищного строительства и формирование рынка доступного жилья с помощью развития ипотечного жилищного кредитования — одна из первоочередных задач социально-экономического развития. В последние три года в России сохраняется стабильная положительная динамика ввода жилья. Целевые показатели, установленные национальным проектом, по предварительным оценкам, удалось перевыполнить.

В статье рассмотрен механизм перехода строительства жилья на проектное финансирование. Анализируется динамика открытия счетов эскроу в разрезе регионов России. Проведена оценка реализации программы льготной ипотеки в жилищном строительстве. Аргументирована необходимость дальнейшего совершенствования механизма жилищного кредитования в современных условиях с использованием инструментов государственной поддержки.

Ключевые слова: проектное финансирование, эскроу-счет, депонирование, жилищное кредитование, долевое строительство, кредитный договор, льготная ипотека, государственная поддержка.

PROJECT FINANCING HOUSING CONSTRUCTION IN RUSSIA: RESULTS AND PROSPECTS

N. I. Glotova

Altai State Agrarian University (Barnaul, Russia)

Housing construction is one of the main directions of the construction industry, while being a powerful driver of investment and consumer demand. It has a priority social significance and makes a significant contribution to the development of the economy.

Currently, in Russia, an increase in the volume of housing construction and the formation of an affordable housing market through the development of mortgage lending is one of the priority tasks of socio-economic development. Over the past three years, Russia has maintained a stable positive dynamics of housing commissioning. According to preliminary estimates, the targets set by the national project have been exceeded.

The article discusses the mechanism of transition of housing construction to project financing. The dynamics of opening escrow accounts in the context of Russian regions is analyzed. The assessment of the implementation of the preferential mortgage program in housing construction was carried out. The necessity of further improvement of the housing lending mechanism in modern conditions with the use of state support instruments is argued.

Keywords: project financing, escrow account, escrow, housing loans, equity construction, loan agreement, preferential mortgage, government support.

Введение. Переход с долевого строительства на проектное финансирование стартовал в 2019 г. Безусловно, нововведения призва-

ны уменьшить число россиян, не получивших жилье, так как вложившиеся в строительство не будут больше рисковать собственными деньгами, а жи-

лье будет покупаться уже в доме, который полностью готов.

В рамках новой модели финансирования строительства жилой недвижимости обслуживание ссудной задолженности возможно только при условии роста объема продаж квартир на первичном рынке. Поэтому необходимо развитие индивидуального жилищного кредитования.

Ограничителями спроса на сегодняшний день может выступать увеличение долговой нагрузки вследствие отставания динамики денежных доходов населения от платежей по кредиту и рост цен жилой недвижимости.

Целью данной статьи является обобщение результатов исследования по вопросам перехода строительства жилья на проектное финансирование и определение направлений его совершенствования за счет стимулирования рынка ипотечного кредитования.

Методы и методика проводимого исследования. Теоретической и методологической основой исследования послужили труды ученых-экономистов по вопросам развития проектного финансирования жилищного строительства в России, а также нормативные документы законодательных и исполнительных органов России, регламентирующие данную деятельность. Для анализа экономической ситуации в строительной отрасли и состояния рынка ипотечного жилищного кредитования использовались материалы статистических данных Росстата, Центрального Банка, Ассоциации банков России. В зависимости от поставленных задач на разных этапах исследования применялись общенаучные и специальные методы: сравнение, аналитический, монографический, экономико-статистический.

Результаты исследования. Порядок перехода проектов на новую модель финансирования жилищного строительства нашел отражение в рамках реализации дорожной карты в 2018–2019 годах. Основные поправки были внесены в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2019 № 480 исключение из этого правила установлено для проектов строительства, начатых до 1 июля 2019 г., в которых продано не менее 10% площади, а уровень строительной готовности составляет не менее:

- 6% — для застройщиков, включенных в перечень системообразующих организаций Российской Федерации и имеющих не менее 4 млн кв. м жилья в стадии строительства в 4 или более субъектах Российской Федерации;
- 15% — для проектов развития, застроенных территорией, комплексного освоения территорий, строительства стандартного жилья и проектов, предусматривающих безвозмездную передачу объектов инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;
- 30% — для прочих проектов строительства².

По проектам, которые попадают под указанные выше критерии, гарантии исполнения заемщиком своих обязательств перед гражданами, участниками в долевом строительстве, обеспечиваются публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства».

Новый механизм снижения рисков и нагрузки на капитал банков предусмотрен в разработанных стандартах гарантирования, которые содержат требования к проектам, банкам, застройщикам и условиям кредитования [1].

Благодаря цифровому взаимодействию через личный кабинет банка в единой информационной системе жилищного строительства на всех этапах сделки, считаем, что планируемые сроки ввода проектов строительства жилья вполне достижимы (рис. 1).

Таким образом, сегодня можно говорить, что основные элементы инфраструктуры реализованы: сформированы отраслевые команды в основных банках-участниках и созданы кредитные продукты, покрывающие разные потребности застройщиков.

С учетом вышесказанного выделим положительные и отрицательные моменты проводимой реформы (табл. 1).

¹ Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

² Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, предоставленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.»

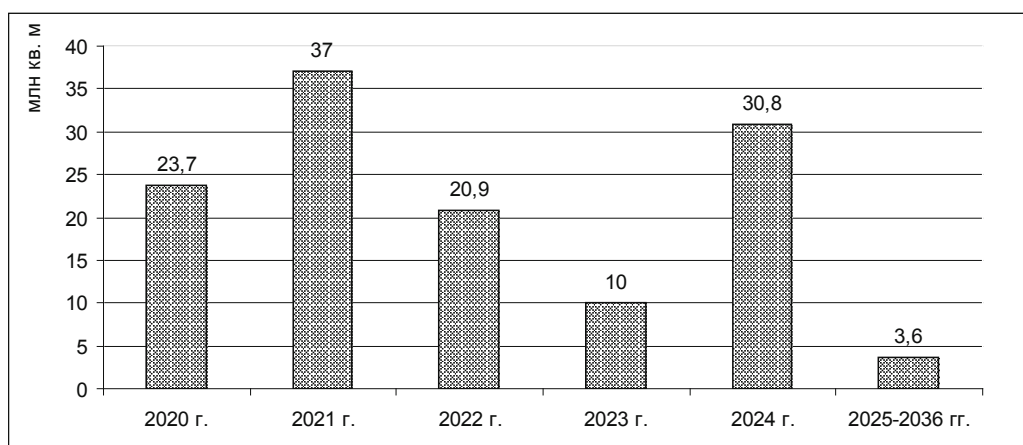


Рис. 1. Планируемые сроки ввода проектов долевого строительства жилья в России, млн кв. м [2, 3]

Таблица 1

Преимущества и недостатки проектного финансирования жилищного строительства

Плюсы реформы	Минусы реформы
<ul style="list-style-type: none"> • продажи через эскроу-счета защитят покупателей новостроек; • покупателям новостроек гарантируются страховые выплаты в размере не более 10 млн руб.; • рынок будет более цивилизованным и прозрачным: уйдут ненадежные, неопытные и непрофессиональные компании; • банки не допустят нецелевого использования застройщиками финансов; • данная схема давно используется в ряде европейских стран и доказала свою эффективность 	<ul style="list-style-type: none"> • новостройки могут стать дороже; • использование данной схемы приведет к уходу с рынка многих девелоперских компаний; • банкам, возможно, не будет хватать денежных средств на финансирование всех строек; • возможны сбои во взаимодействии банков и девелоперов; • проектное финансирование не гарантирует отсутствия банкротств застройщиков, а также уполномоченных банков

Стоит отметить, что новая схема финансирования жилищного строительства пользуется высоким доверием у россиян. По данным совместного опроса Всероссийского центра изучения общественного мнения и ДОМ.РФ, положительно оценивают реформу почти 80% граждан. 77% опрошенных согласны с тем, что благодаря реформе риски покупателя жилья на стадии строительства снизились [4].

Подтверждением этому являются и результаты исследования: доверие граждан к рынку первичного жилья после реформы и перехода расчетов на счета эскроу выросло до 70% с 53 (рис. 2). Об этом говорит рост их количества и остатков на них: 24 банками на 01.09.2020 открыто 179,6 тыс. счетов эскроу, на которых депонировано более 0,6 трлн рублей [5].

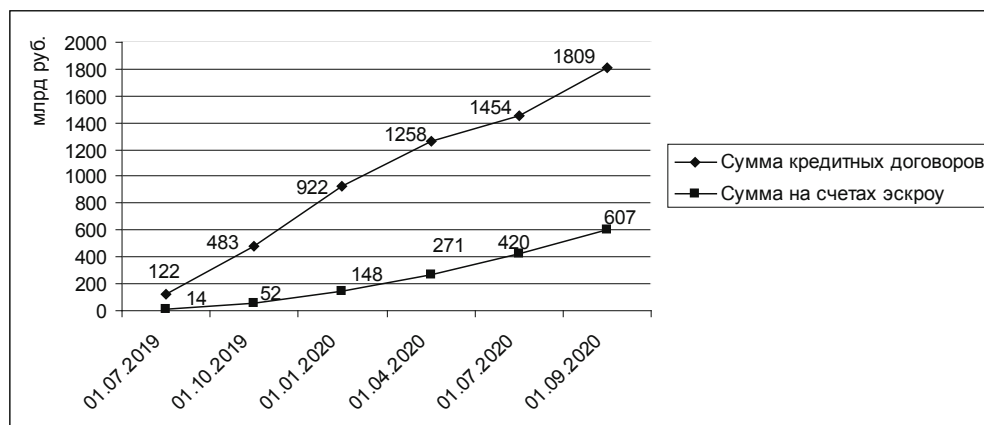


Рис. 2. Динамика открытия счетов эскроу и кредитных договоров за 2019–2020 гг. (нарастающим итогом), млрд руб.

Среди банков, уполномоченных работать с эскроу, наибольший прирост площади соответствующих проектов показали ПАО Сбербанк (+3 137 тыс. кв. м), ПАО Банк ВТБ (+715 тыс. кв. м), Банк

ДОМ.РФ (+704 тыс. кв. м) [5]. Стоит заметить: в целом на три крупнейших по проектам эскроу банка приходится 82% объема жилья, возводимого с применением данного механизма (табл. 2).

Таблица 2

Проекты с использованием счетов эскроу в разрезе кредитных организаций на 1 октября 2020 г.

Наименование банка	Общая площадь жилья, тыс. кв. м	Дома, шт.
Всего	40975	4031
ПАО Сбербанк	23904	2555
ПАО Банк ВТБ	4896	397
АО Банк ДОМ.РФ	4443	374
ПАО Банк ФК Открытие	1548	165
АО Россельхозбанк	1352	96
АО Альфа-банк	1161	100
АО Банк ГПБ	1156	86
ПАО Промсвязьбанк	571	66
ПАО Московский кредитный банк	341	17
ПАО Банк Санкт-Петербург	308	24
Иные банки	1295	151

Согласно данным Банка России можно сделать вывод, что темпы роста проектного финансирования достаточно высокие. Снижение спроса из-за пандемии коронавируса и приостановление работы строительных площадок не оказали существенного влияния на объемы финансирования.

В то же время необходимо не забывать и о том, что росту показателей способствовал ряд факторов:

- меры государственной поддержки отрасли (льготная ипотека, субсидирование ставок по кредитам застройщикам);
- краткосрочность основных ограничительных мер для строительной отрасли;
- обязательность перехода новых проектов на эскроу [6, 7].

Стоит отметить, что в настоящее время ни один проект, реализуемый с использованием счетов эскроу, не попал в реестр проблемных.

По состоянию на 1 октября 2020 г. реализация проектов долевого строительства осуществлялась в 80 субъектах Российской Федерации. Новая схема финансирования в некоторых регионах уже прошла полный цикл — от открытия счетов эскроу до перечисления накопленных средств застройщику или банку в счет погашения кредита. В 53 субъектах Российской Федерации завершено более 240 проектов: 11 банков «раскрыли» 15,8 тыс. счетов эскроу более чем на 36,1 млрд рублей.

Заметный рост ипотечного кредитования в середине 2020 г. был отмечен в Дальневосточном (ДФО), Центральном (ЦФО) и Южном (ЮФО) федеральных округах. В отдельных регионах этих округов данная тенденция отчасти связана с активиза-

цией программ льготной ипотеки, значительным предложением на рынке жилья. В то же время большая часть ипотечных кредитов по-прежнему приходится на население экономически благополучных регионов Центрального и Северо-Западного федеральных округов (СЗФО), что обусловлено демографическими факторами, уровнем доходов населения, объемами вводимого жилья и доступностью банковских услуг (рис. 3).

Лидерами среди проданного жилья в новостройках среди крупных регионов стали Самарская (56%) и Рязанская (55%) области, а также Алтайский край (53%). Минимальный уровень продаж строящегося жилья зафиксирован в Ставропольском (32%), Красноярском (35%) краях и Саратовской области (35%).

Однако несмотря на положительную динамику показателей, есть и определенные трудности. В результате падения доходов населения доступность жилья за первое полугодие 2020 г. в целом по России снизилась. Так, если в среднем за 2019 г. размер среднедушевого годового дохода равнялся стоимости 6,8 кв. м жилья на первичном рынке, то с третьего квартала 2019 г. по второй квартал 2020 г. значение этого показателя сократилось до 6,2 кв. м.

Падение наблюдалось в 67 из 80 регионах России. При этом на фоне временного повышения ставок в середине 2019 г. и снижения доходов долговая нагрузка населения по кредитам, включая жилищные (в том числе ипотечные), в 2020 г. продолжала увеличиваться. В частности, коэффициент обслуживания долга физических лиц вырос с 5,3% в 2019 г. до 5,5% во втором квартале 2020 г. [5, 8].

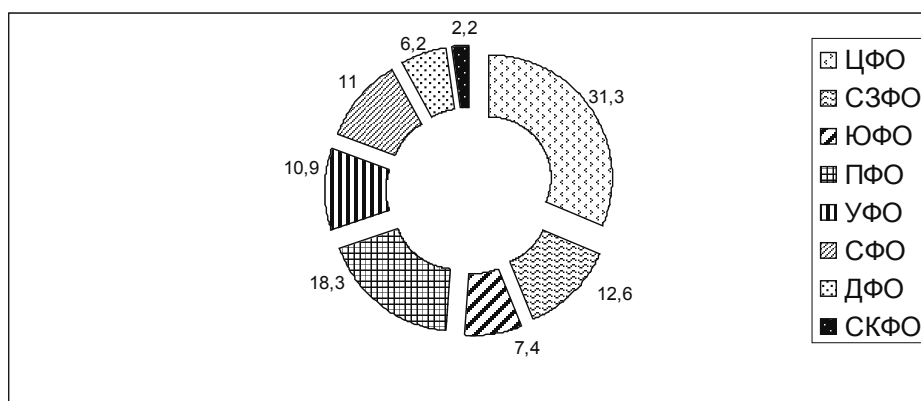


Рис. 3. Региональная структура ипотечного кредитного рынка России на 01.09.2020, %

В июле 2020 г. рост жилищного кредитования ускорился благодаря реализации программ льготной ипотеки, а также вследствие смягчения денежно-кредитной политики Банка России. Это позволило значительно повысить доступность жилищных кредитов.

Стоит заметить, что льготная ипотека привела к взрывному росту спроса на первичном рынке: в сентябре 2020 г. впервые за всю историю число сделок с физическими лицами преодолело рубеж в 10 тысяч.

Программы льготной ипотеки направлены, в первую очередь, на выполнение двух взаимосвязанных функций:

- экономической, заключающейся в поддержке национальной экономики посредством стимулирования спроса на жилую недвижимость и, соответственно, спроса застройщиков на строительные материалы, оборудование и труд строителей;
- социальной, включающей в себя адресную поддержку определенных групп населения, которые не могут улучшить свои жилищные условия с использованием стандартных рыночных инструментов [9, 10].

В России такие программы используются с 2010 г. Однако отличительной их особенностью является локальный характер, ограниченный круг получателей или срок действия.

С началом реализации программы семейной ипотеки в 2018 г., предусматривающей предоставление льгот по ипотечным кредитам семьям с двумя и более детьми или с ребенком-инвалидом значимость льготной ипотеки стала расти [11].

По мнению автора, охват населения программами льготного кредитования резко увеличился в 2020 г. по ряду причин:

- во-первых, с начала года начали функционирование две новые программы льготной ипотеки: дальневосточная ипотека и сельская ипотека;

- во-вторых, нарастание угроз для экономической устойчивости, связанных с пандемией COVID-19, создало предпосылки для инициирования программы льготного ипотечного кредитования по ставке 6,5% годовых или ниже, ориентированной на максимально широкий круг заемщиков.

В результате к середине 2020 г. почти половина новых ипотечных кредитов выдавалась в рамках льготных программ. Льготные программы ипотечного кредитования оказали заметное влияние на конъюнктуру ипотечного рынка в 2020 г. Прежде всего, они внесли существенный вклад в снижение среднерыночных ставок, отмечавшееся в середине года.

Проведенные исследования говорят о неоднозначном влиянии льготных ипотечных программ на обороты рынка. С одной стороны, они способствовали росту доступности ипотечных кредитов для населения, и часть заемщиков, не имевших возможности привлекать ипотечные кредиты на рыночных условиях, благодаря программам льготной ипотеки получила возможность улучшить жилищные условия. С другой стороны, в ряде случаев льготная ипотека лишь замещала собой рыночную.

Программы льготной ипотеки также неоднозначно повлияли и на объем ипотечного кредитного портфеля. По меньшей мере, часть льготных кредитов привлекалась заемщиками, имеющими возможность заимствовать средства на рыночных условиях. Соответственно, наращивание льготных кредитов таким заемщикам вело к сокращению рыночного спроса на кредиты, и общий объем кредитования не увеличивался. Кроме того, около 40% операций по программе семейной ипотеки приходилось на рефинансирование выданных ранее кредитов: такие операции не увеличивали кредитный портфель, изменяя его структуру.

Таким образом, можно констатировать, что программы льготного ипотечного кредитования выполняли в большей степени социальную функцию, чем экономическую.

К сожалению, сегодня мы наблюдаем ситуацию, когда рост доходов населения все же не успевает за увеличением цен на жилье [12]. А это, на наш взгляд, в среднесрочной перспективе вероятнее всего приведет к снижению доступности недвижимости. Возможно, поэтому и было принято решение о продлении программы льготной ипотеки под 6,5% будет до июля 2021 г. По оценкам Минфина, это решение позволит дополнительно выдать 354 тыс. кредитов на 1,1 трлн руб., обеспечив рост объемов строительства на 45 млн кв. м. Доля ипотечных сделок с квартирами, согласно проведенному анализу, достигает в России 90%, тогда как заемные средства на строительство индивидуальных домов россияне получают лишь в 5% [13].

Интересно заметить, что в период пандемии отмечен рост спроса на объекты индивидуального жилищного строительства (далее — ИЖС). Все больше россиян хотят жить в частных домах, но развитию индивидуального домостроения мешает недоступность ипотеки. Однако финансовые организации не стремятся выдавать кредиты на строительство индивидуального жилья по нескольким причинам:

- во-первых, банки не имеют возможности контролировать расходование целевых средств при самостоятельном возведении коттеджей;
- во-вторых, у объектов ИЖС отсутствует стандартизация — каждый строит, как хочет;
- в-третьих, участки под частные дома могут располагаться там, где нет социальной инфраструктуры, что делает их менее ликвидными.

В силу названных причин финансовые организации предлагают заемщикам ставки на строительство домов на 2–3% выше, чем по стандартным ипотечным программам.

Для решения сложившейся проблемы в ближайшее время будет принят стандарт развития индивидуального жилищного строительства, рекомендованный для банков в рамках проектного финансирования. Также в рамках реализации программы «Фабрика проектного финансирования» будут внесены изменения в 590-ю инструкцию ЦБ, которые позволят использовать проектное финансирование для того, чтобы банки получали кредиты на ИЖС как на многоквартирные дома, где став-

ка ниже ключевой при достаточно быстром темпе продаж^{1,2}.

Параллельно необходима отдельная программа по деревянному строительству, которая позволила бы распространить ипотеку на деревянные дома. Это поможет лесной отрасли адаптироваться к новым условиям — запрету на экспорт необработанной древесины — и обеспечить россиян хорошим современным и экологичным жильем.

На наш взгляд, развитие индивидуального жилищного строительства в сложившейся ситуации является одним из ключевых факторов, обеспечивающих повышение экономического потенциала, качества жизни и комфорта городской среды субъектов Российской Федерации. Современные кварталы индивидуальных домов позволят сформировать новые центры социальной активности, дополнительно привлечь бизнес и инвестиции, создать рабочие места и сбалансировать транспортную систему.

За 11 месяцев 2020 г. в России на долю ИЖС пришлось больше половины введенного в эксплуатацию жилья — 34 из 64,4 млн кв. м. Уже 70% граждан России рассматривают индивидуальные дома в качестве наиболее предпочтительного вида жилья. Но пока они остаются недоступными многим из-за высоких ставок по ипотеке, причиной которых является низкая ликвидность и высокие риски для банков. Надеемся, что комплексное развитие стандартизованного индивидуального жилищного строительства с возможностью привлекать проектное финансирование позволит в ближайшем будущем решить эту проблему [11].

С целью совершенствования жилищного кредитования в ближайшее время также планируется запустить программу по субсидированию ставок по кредитам для низкомаржинальных проектов. Уже до конца года на это направят 0,5 млрд рублей. Это связано с тем, что сейчас огромное количество проектов не выходит в рынок потому, что новая система не позволяет их финансировать.

Задолженность застройщиков перед банками в начале октября 2020 г. равнялась 762 млрд руб., 96% задолженности покрыто счетами эскроу.

¹ Постановление Правительства РФ от 15 февраля 2018 г. № 158 «О программе «Фабрика проектного финансирования».

² Указание Банка России от 16.10.2019 № 5288-У «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (Зарегистрировано в Минюсте России 27.11.2019 № 56646).

Поскольку с увеличением хранящихся на них средств снижается процент, который застройщики платят банку, процентная ставка для них сейчас находится на минимальном уровне. Иногда она достигает 0,5%. Застройщикам переход на проектное финансирование позволяет получать средства независимо от спроса на жилье.

Посредством реализации рассмотренных мероприятий к 2030 г. планируется вводить ежегодно по 120 млн кв. м жилья, что потребует роста выдачи ипотеки более чем в два раза: с 3,7 трлн рублей в нынешнем году до 7–8 трлн рублей (рис. 4). Ипотечный портфель банков вырастет с 10 трлн руб. 2020 г. до 35–40 трлн руб. [2].

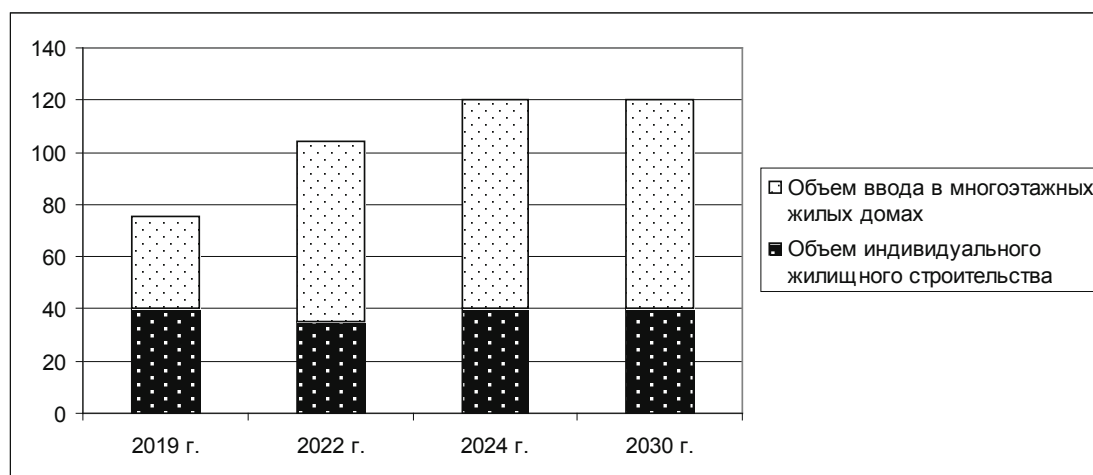


Рис. 4. Целевые показатели Стратегии развития строительной отрасли до 2030 г., млн кв. м в год

Учитывая планируемые объемы строительства и потребности в его финансировании, можно предположить, что долевое строительство в перспективе может стать одной из крупнейших отраслей банковского кредитования.

Несмотря на позитивные последствия реализации в России программы льготной ипотеки, нужно признать и наличие ряда проблем [14, 15].

Квартир на продажу после потребительского бума 2020 г. стало значительно меньше, что подталкивает цены к росту. Изменение ситуации скоро не ждать: вероятнее всего, тенденция сохранится и в 2021 г. При этом стоит заметить: «бум на рынке недвижимости» без роста доходов россиян может привести к снижению доступности жилья, росту долговой нагрузки граждан и рискам для банков. Считаем, что выровнять ценовую тенденцию на рынке возможно только с помощью увеличения предложения жилья.

Заключение. По мнению автора, стимулированию рынка ипотечного кредитования будет способствовать реализация следующих мер:

- необходимо продолжить стандартизацию основной документации, используемой в сделках проектного финансирования строительства жилья, что позволит создавать виды

активов, пригодные для проведения сделок секьюритизации на российском рынке;

- инфраструктурное развитие рынка ипотечных ценных бумаг;
- проработать в низкодоходных регионах снижение ставки кредитования заемщиков и требования к их кредитоспособности;
- переход на выдачу и сопровождение ипотечных кредитов полностью в электронной форме, что позволит снизить издержки кредитных организаций и улучшить качество обслуживания клиентов;
- электронный формат взаимодействия с Росреестром.

Таким образом, в перспективе необходимо совершенствование механизма проектного финансирования, так как недостаточный рост предложения жилья при субсидировании ставок по ипотеке по-прежнему будет сопровождаться ростом цен на недвижимость. В свою очередь, снижение ставки по кредиту и увеличение его размера из-за роста цен на жилье практически не изменит ежемесячный платеж по ипотеке. Соответственно, в этих условиях доступность жилья останется на прежнем уровне, а эффективность программы будет ограниченной.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Стандарты гарантирования 2018 Москва. URL: https://xn-d1aqf.xn-p1ai/construction_financing/project-finance/ (дата обращения: 19.01.2021).
2. Стратегия развития строительной отрасли Российской Федерации до 2030 года. Проект 06.12.2019 // Минстрой России / Документы. URL: <http://stroystategy.ru/> (дата обращения: 19.01.2021).
3. Национальный проект «Жилье и городская среда». URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda/> (дата обращения: 19.01.2021).
4. Макаров Д. А., Юденко М. Н. Экономическая эффективность и финансовые риски проектного финансирования в жилищном строительстве // Микроэкономика. 2020. № 2. С. 23–28.
5. Центральный Банк Российской Федерации. URL: https://www.cbr.ru/content/document/file/112903/analytic_note_20201007_ddkp.pdf/ (дата обращения: 19.01.2021).
6. Герман С. В., Раковский В. И. Переход на проектное финансирование в жилищном строительстве // Евразийское Научное Объединение. 2020. № 2–3 (60). С. 162–166.
7. Садыкова А. И. Перспективы применения эскроу-счетов в проектом финансировании жилищного строительства // Финансовая жизнь. 2020. № 2. С. 41–43.
8. Федеральная служба государственной статистики // Официальная статистика / Строительство. URL: <https://www.gks.ru/folder/14458/> (дата обращения: 19.01.2021).
9. Леванюк В. А., Глотова Н. И. Финансовая безграмотность сельского населения: индивидуальная проблема или проблема государства // Аграрная наука — сельскому хозяйству: сб. ст.: в 2 кн. / XIII Международная научно-практическая конференция (15–16 февраля 2018 г.). Барнаул, 2018. Кн. 1. С. 155–157.
10. Глотова Н. И., Фасенко Т. Е. Влияние социально-экономических факторов на развитие ипотечного жилищного кредитования // Вестник Финансового университета. 2017. № 3. С. 158–165.
11. Минфин предложил продлить ипотеку под 6,5% до конца 2021 года. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f8418559a794762f6592aca/> (дата обращения: 19.01.2021).
12. Доскач О. Е., Глотова Н. И. Средняя заработная плата: подходы к определению показателя // Общество. Экономика. Культура: актуальные проблемы, практика решения: сборник научных статей IX Международной научно-практической конференции. В 2 ч. 2019. С. 26–39.
13. Ипотеку в России выдают на строительство 5% частных домов. URL: https://www.giperenn.ru/zhurnal/zhile/novosti/dolya-zhilishhnyh-zaymov-na-obekty-izhs-v-rossii-sostavila-5?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop/ (дата обращения: 19.01.2021).
14. Кирсанов А. Р. Проблемные вопросы проектного финансирования жилищного строительства // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2020. № 2 (221). С. 7–22.
15. Никитин М. А. Механизмы проектного финансирования для решения проблем жилищного строительства // Нормирование и оплата труда в строительстве. 2020. № 3. С. 18–22.

REFERENCES

1. Guarantee standards 2018 Moscow. URL: https://xn-d1aqf.xn-p1ai/construction_financing/project-finance/ (date of access: 01.19.2021).
2. Development strategy for the construction industry of the Russian Federation until 2030. Project 06.12.2019 // Ministry of Construction of Russia / Documents. URL: <http://stroystategy.ru/> (date of access: 19.01.2021).
3. National Project «Housing and Urban Environment». URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda/> (date of access: 19.01.2021).
4. Makarov D. A., Yudenko M. N. Economic efficiency and financial risks of project financing in housing construction // Microeconomics. 2020. No. 2. Pp. 23–28.
5. Central Bank of the Russian Federation. URL: https://www.cbr.ru/content/document/file/112903/analytic_note_20201007_ddkp.pdf/ (date of access: 19.01.2021).
6. German S. V., Rakovsky V. I. Transition to project financing in housing construction // Eurasian Scientific Association. 2020. No. 2–3 (60). Pp. 162–166.
7. Sadykova A. I. Prospects for the use of escrow accounts in project financing of housing construction // Financial life. 2020. No. 2. Pp. 41–43.
8. Federal State Statistics Service // Official Statistics / Construction. URL: <https://www.gks.ru/folder/14458/> (date of access: 19.01.2021).

9. Levanyuk V. A., Glotova N. I. Financial illiteracy of the rural population: an individual problem or a problem of the state // Agrarian science — to agriculture: collection of articles. Art.: in 2 books / XIII International Scientific and Practical Conference (February 15–16, 2018). Barnaul, 2018. Book 1. Pp. 155–157.

10. Glotova N. I., Fasenko T. E. The influence of socio-economic factors on the development of mortgage housing lending // Bulletin of the Financial University. 2017. No. 3. Pp. 158–165.

11. The Ministry of Finance proposed to extend the mortgage at 6.5% until the end of 2021. URL: <https://realty.rbc.ru/news/5f8418559a794762f6592aca/> (date of access: 19.01.2021).

12. Doskach O. E., Glotova N. I. Average salary: approaches to determining the indicator // In the collection: Society. Economy. Culture: actual problems, practice of solution. Collection of scientific articles of the IX International Scientific and Practical Conference. In 2 parts. 2019. Pp. 26–39.

13. Mortgages in Russia are issued for the construction of 5% of private houses. URL: https://www.gipernn.ru/zhurnal/zhile/novosti/dolya-zhilishhnyh-zaymov-na-obekty-izhs-v-rossii-sostavila-5?utm_source=yxnews&utm_medium=desktop/ (date of access: 19.01. 2021).

14. Kirsanov A. R. Problematic issues of project financing of housing construction // Property relations in the Russian Federation. 2020. No. 2 (221). Pp. 7–22.

15. Nikitin M. A. Mechanisms of project financing for solving problems of housing construction // Rationing and wages in construction. 2020. No. 3. Pp. 18–22.

Поступила в редакцию: 28.01.2021.

Принята к печати: 12.02.2021.
