



**ОЛЬГА ПАВЛОВНА  
ПЛЕШАНОВА**

руководитель  
аналитической службы  
юридической фирмы  
«Инфралекс»

Кризис на рынок недвижимости пришел не сегодня. И даже не вчера. Невооруженным глазом он стал виден еще в 2021 году — после разгула льготной ипотеки, дарованной народу в ковидном апреле 2020 года. Ощутимый рост инфляции в 2021 году неуклонно вел к удорожанию строительства, а вместе с ним и квартир. Деньги на счетах эскроу, депонированные дольщиками на этапе котлована, могли на финише уже не покрыть расходов застройщика. Выход нашли в значительном повышении цен на квартиры, накачав рынок деньгами путем нескончаемых продлений льготной ипотеки (сейчас — до 1 июля 2024 года). Ипотечный пузырь беззащитно надували.

О кризисе иногда говорили. В декабре 2022 года Банк России осторожно, устами своего аналитика Руслана Булатова, высказал опасения: программа, задуманная как антикризисная мера на один квартал, затянулась, она искажает цены, создает дисбаланс на рынке, вытесняет рыночную ипотеку, а строительная отрасль «подсела на иглу»<sup>13</sup>. Игла, однако, все равно победила — льготную ипотеку продлили в очередной раз.

В 2022 и 2023 годах рынок недвижимости был не слишком интересен законодателям и не очень богат новеллами. Отметить можно нашумевшее закрытие ЕГРН — закон, вступивший в силу с 1 марта 2023 года<sup>14</sup>. Чиновникам, военным и силовикам стало проще сохранять конфиденциальность данных, а профучастникам рынка, включая банки, работать стало сложнее, но политика есть политика.

В практике Конституционного Суда РФ (КС РФ) внимание привлекли дела о переселении граждан из аварийного жилья<sup>15</sup> и компромиссное решение по делу о посуточной сдаче квартир<sup>16</sup>. Эти дела касались проверки положений Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ).

Основным камнем преткновения в 2023 году стал порядок реализации преимущественного права на долю в имуществе, принудительно реализуемом в рамках Закона о банкротстве<sup>17</sup>. Решить, в какой момент нужно определять цену — до или после торгов, — попытались и КС РФ<sup>18</sup>, и законодатели<sup>19</sup>. Модель КС РФ: предложение реализовать преимущественное право покупки доли должника следует направлять до публичных торгов по цене, равной начальной стоимости доли на торгах. В этом случае цена

---

<sup>13</sup> Программу льготной ипотеки продлят до 1 июля 2024 г. с повышением ставки до 8% // Интерфакс. 2022. 15 дек. URL: <https://www.interfax.ru/business/877124> (дата обращения: 28.12.2023).

<sup>14</sup> Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ, которым внесены изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

<sup>15</sup> Постановление КС РФ от 25.04.2023 № 20-П; чуть более раннее Постановление КС РФ от 15.12.2022 № 55-П.

<sup>16</sup> Постановление КС РФ от 23.03.2023 № 9-П.

<sup>17</sup> Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве).

<sup>18</sup> Постановление КС РФ от 16.05.2023 № 23-П.

<sup>19</sup> Законопроекты № 489386-8 (изменения в ст. 250 ГК РФ) и № 489384-8 (изменения в Закон о банкротстве) внесены в Госдуму Правительством РФ 18 ноября 2023 г.

может быть выше, чем по результатам торгов. Законопроекты исходят из другой модели: реализовывать преимущественное право после торгов по цене, сформировавшейся по их итогам. Оба варианта плохи: в первом случае есть риск завышения цены, во втором — нарушаются права победителя торгов. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства рекомендовал проработать проблему более глубоко и разносторонне<sup>20</sup>.

Решение проблемы долевой собственности, безусловно, важно для защиты жилищных прав граждан, но к средствам пожаротушения они не относятся и к смягчению последствий возможного прорыва ипотечного пузыря имеют лишь косвенное отношение. По сути, никакой правовой базы для смягчения возможных последствий кризиса в 2022–2023 годах создано не было.

Летом 2023 года за огнетушитель схватился Банк России, начавший с 21 июля повышать ключевую ставку — до 8,5%, затем 12% (15 августа), 13%, 15% и, наконец, 16% годовых (последнее повышение — 15 декабря 2023 года).

В сентябре прозвучали тревожные заявления регулятора уже от первого лица. Председатель Банка России Эльвира Набиуллина заявила о 30-процентном росте ипотеки в 2023 году с вовлечением в нее «более рискованных групп клиентов» — с долговой нагрузкой более 80%<sup>21</sup>. Проблемой стал также рост ипотеки с низким первоначальным взносом, разрыв (до 40%) цен между первичным и вторичным рынком жилья, завышение стоимости предметов залога по ипотечным кредитам на первичном рынке, а также отсутствие у Банка России полномочий применять количественные ограничения на выдачу ипотеки. «Банк России видит признаки перегрева на рынке ипотечного кредитования», — констатировала Эльвира Набиуллина<sup>22</sup>.

В сентябре Правительство РФ повысило с 15 до 20% размер первоначального взноса по льготной ипотеке, одновременно снизив на 0,5 п.п. предельную величину субсидий для банков<sup>23</sup>. С 1 октября Банк России повысил до заградительного уровня надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам (макропруденциальные надбавки по наиболее рискованным ипотечным кредитам).

---

<sup>20</sup> Экспертные заключения Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 01.12.2023 № 235-3/2023 (по проекту № 489386-8) и № 235-4/2023 (по проекту № 489384-8).

<sup>21</sup> Набиуллина заявила, что темпы роста ипотеки к сентябрю достигли 30% // Интерфакс. 2023. 15 сент. URL: <https://www.interfax.ru/business/921023> (дата обращения: 28.12.2023).

<sup>22</sup> Набиуллина заявила о признаках перегрева в ипотеке // Интерфакс. 2023. 29 сент. URL: <https://www.interfax.ru/business/923307> (дата обращения: 28.12.2023).

<sup>23</sup> Постановление Правительства РФ от 09.09.2023 № 1474 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам жилищного (ипотечного) кредитования граждан Российской Федерации».